



ELABORATION

Arrêté le :

20 décembre 2021

Approuvé le :

22 février 2023

Exécutoire le :



PLUi

PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL

VISA

Date : 23 février 2023



Le Président,
Michel CAUSSE

Modifications - Révisions - Mise à jour

Orientations d'aménagement et de programmation

3.2

Préambule

Conformément au code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal peut prévoir des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent également :

- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Couvrant un ou plusieurs quartiers ou secteurs du territoire, les Orientations d'Aménagement et de Programmation édictées, se conjuguent généralement avec les règles issues du règlement sur ces mêmes quartiers ou secteurs.

OAP et règlement peuvent ainsi être utilisés de manière complémentaire ou alternative pour définir un même projet ou opération sur un quartier ou un secteur donné.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans un rapport de compatibilité.

La Communauté de Communes du Réquistanais a souhaité utiliser cet outil pour encadrer les projets qui pourraient émerger sur les secteurs de développement potentiels définis par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Ainsi, des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été établies pour 36 secteurs. Ces secteurs concernent toutes les communes du territoire :

- Auriac-Lagast:
 - 1.1- Secteur Ub - Densité
 - 1.2- Secteur 1AU - Stade
 - 1.3- Secteur 1AU - Bourg Est
 - 1.4- Secteur Ub - Cailholie

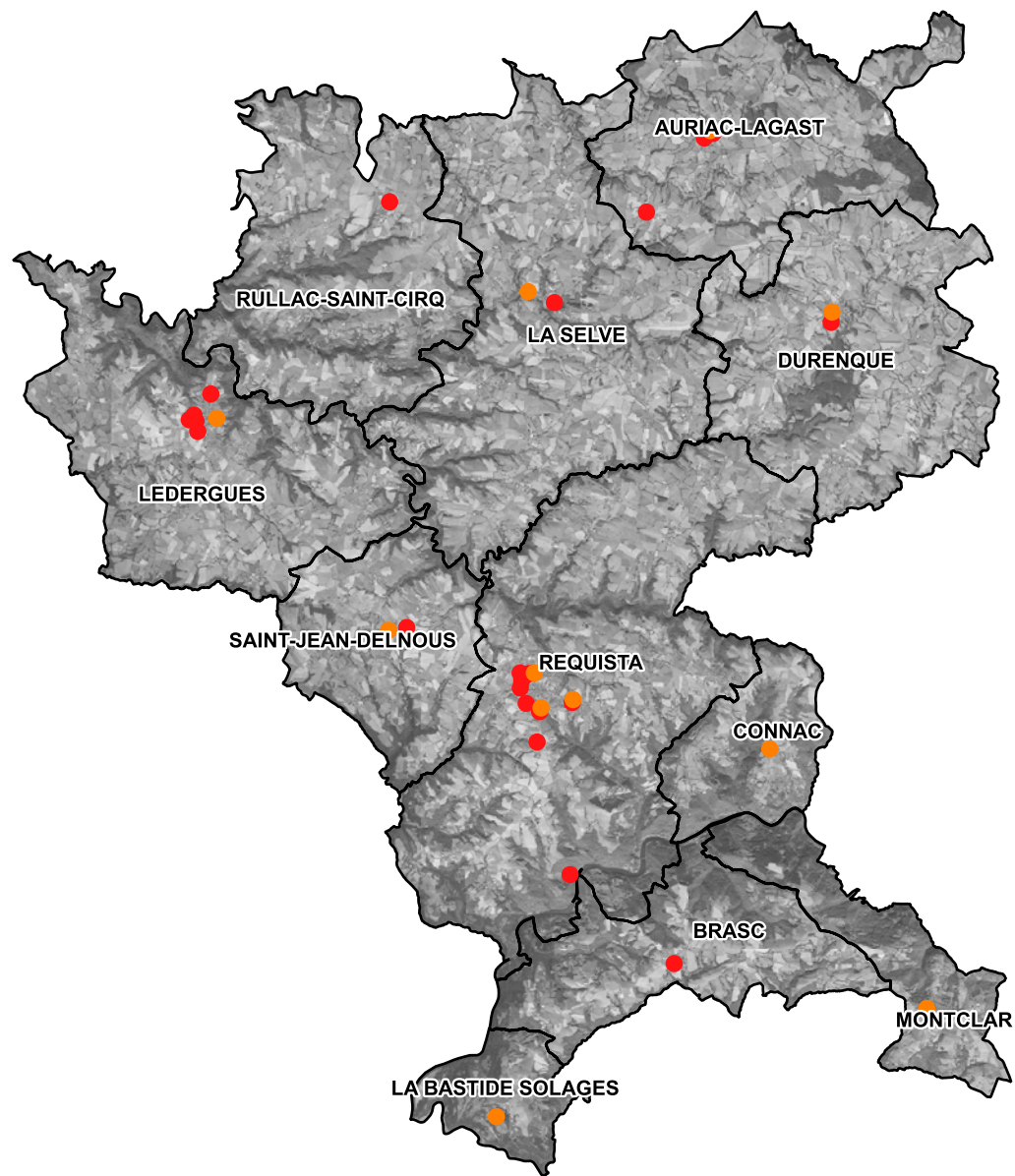
- Brasq :
 - 2.1- Secteur 1AU - Stade
- Connac :
 - 3.1- Secteur Ub - Densité
- Durenque :
 - 4.1- Secteur Ub - Densité
 - 4.2- Secteur 1AU - Les Cambous
- La Bastide Solages
 - 5.1- Secteur Ub - Densité
- La Selve
 - 6.1- Secteur Ub - Densité
 - 6.2- Secteur Ub - Ruisseau de Bertrand
- Lédergues
 - 7.1- Secteur Ub - Densité
 - 7.2- Secteur 1AU - La Borie
 - 7.3- Secteur 1AU - La Parra Nord
 - 7.4- Secteur 1AU - La Parra Ouest
 - 7.5- Secteur Ux - Zone d'activités de la Parra
 - 7.6- Secteur 1AUx - Zone d'activités de la Parra
- Montclar
 - 8.1- Secteur 1AU - Moulin à vent

- Réquista
 - 9.1- Secteur Ub - Densité
 - 9.2- Secteur 1AU - Allée des Sapins
 - 9.3- Secteur 1AU - Chemin d'Estrieysse
 - 9.4- Secteur 1AU - Avenue d'Albi
 - 9.5- Secteur Ub - Avenue de la Fontblanche
 - 9.6- Secteur 1AU - Boa
 - 9.7- Secteur Ub - Chemin de la Grasse
 - 9.8- Secteur Ub - La Peyrade
 - 9.9- Secteur Ub - Saint-Julien
 - 9.10- Secteur Nt - Le Soulié
- Rullac-Saint-Cirq
 - 10.1- Secteur Ub - Stade
- Saint-Jean-Delnous :
 - 11.1- Secteur Ub - Densité
 - 11.2- Secteur Ub - Le Cun
- Réquista - Saint-Jean-Delnous :
 - 12.1- Déplacements

Sont développées dans ces Orientations d'Aménagement et de Programmation : l'intégration, voire la préservation, des masses végétales (haies bocagères, boisements, etc.), la prise en compte des problématiques d'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, la desserte par les réseaux, l'insertion, voire l'implantation du bâti, etc.

L'ensemble de ces thèmes est mis en oeuvre, en cohérence avec les objectifs affichés au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Dans le cadre de son projet de PLUi, la Communauté de Communes du Réquistanais a uniquement mis en oeuvre des **OAP «sectorielles»**. Ainsi, les autorisations d'urbanisme devront à la fois être conformes au règlement écrit du PLUi et compatibles avec les OAP définies dans le présent document.

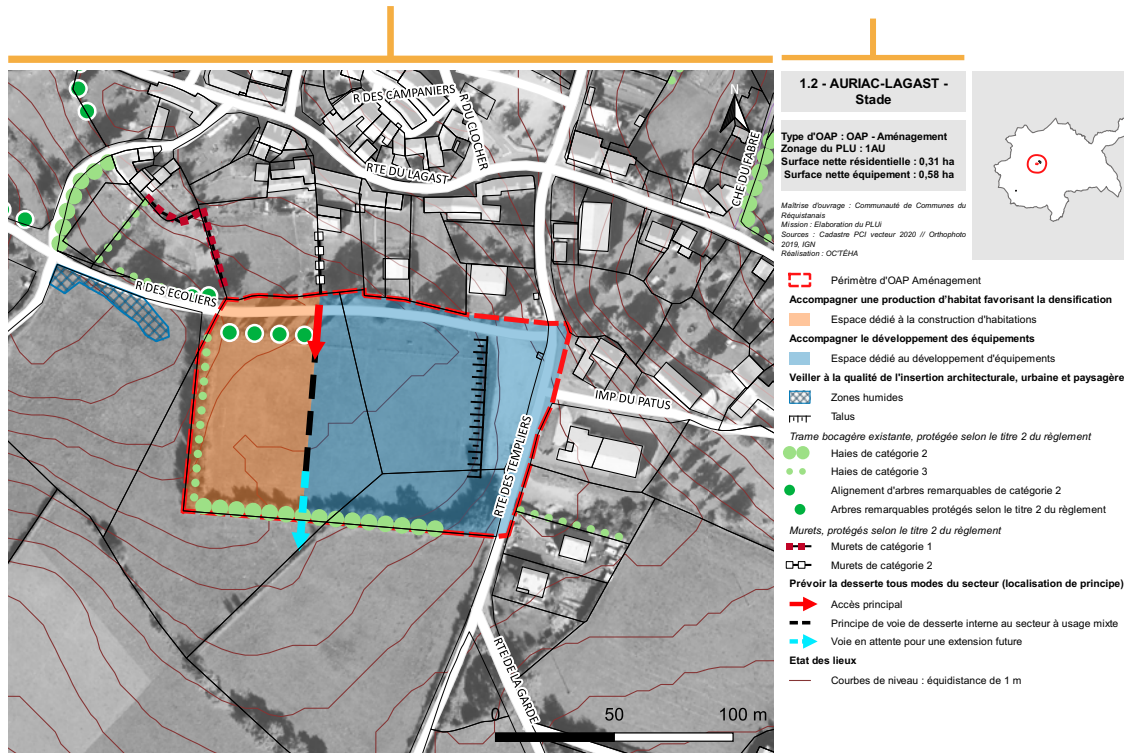


Préambule	2		
Guide de lecture d'une OAP	6		
Principes généraux	7		
Echéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser	11		
1. Auriac-Lagast	13		
1.1- Secteur Ub - Densité	14		
1.2- Secteur 1AU - Stade	18		
1.3- Secteur 1AU - Bourg Est	22		
1.4- Secteur Ub - Cailholie	26		
2. Brasc	31		
2.1- Secteur 1AU - Stade	32		
3. Connac	37		
3.1- Secteur Ub - Densité	38		
4. Durenque	43		
4.1- Secteurs Ub - Densité	44		
4.2- Secteur 1AU - Les Cambous	48		
5. La Bastide Solages	53		
5.1- Secteur Ub - Densité	54		
6. La Selve	59		
6.1- Secteur Ub - Densité	60		
6.2- Secteur Ub - Ruisseau de Bertrand	64		
		7. Lédergues	69
		7.1- Secteur Ub - Maison partagée	70
		7.2- Secteur 1AU - La Borie	74
		7.3- Secteur 1AU - La Parra Nord	78
		7.4- Secteur 1AU - La Parra Ouest	82
		7.5- Secteur Ux - Zone d'activités de la Parra	86
		7.6- Secteur 1AUx - Zone d'activités de la Parra	90
		8. Montclar	95
		8.1- Secteurs Ua et Ub - Densité	96
		9. Réquista	101
		9.1- Secteur Ub - Densité	102
		9.2- Secteur 1AU - Allée des Sapins	110
		9.3- Secteur 1AU - Chemin d'Estrieysses	114
		9.4- Secteur 1AU - Avenue d'Albi	118
		9.5- Secteur Ub - Avenue de la Fontblanche	122
		9.6- Secteur 1AU - Boa	126
		9.7- Secteur Ub - Chemin de la Gravasse	130
		9.8- Secteur Ub - La Peyrade	134
		9.9- Secteur Ub - Saint-Julien	138
		9.10- Secteur Nt - Le Soulié	142
		10. Rullac-Saint-Cirq	147
		10.1- Secteur Ub - Stade	148
		11. Saint-Jean-Delnous	153
		11.1- Secteur Ub - Densité	154
		11.2- Secteur Ub - Le Cun	158
		12. Réquista - Saint-Jean-Delnous	161
		12.1- Déplacement	162

Guide de lecture d'une OAP

Schéma d'aménagement : Il résume les principes d'aménagement à respecter en termes de compatibilité

Informations sur l'OAP : Zonage, Nom, superficie...



Localisation de l'OAP

Principes d'aménagement s'appliquant à l'OAP

Ce schéma est ensuite complété d'un volet rédactionnel, visant à la présentation du secteur et présentant des principes et dispositions quant à l'aménagement du secteur :

1- Présentation

2- Dispositions:

- Accompagner une production d'habitat favorisant la densification
- Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère et prendre en compte l'existant dans les opérations d'aménagement
- Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

Qu'est-ce que la DENSITÉ NETTE?

Les dispositions de chaque OAP mentionne la notion de: **densité minimale nette, complété du nombre minimum de lots à produire.** Il s'agit du nombre **minimum** de lots à réaliser au droit de l'emprise foncière constructible nette, déduction faite, dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble, des surfaces liés aux aménagements et équipements collectifs (ex: voie de desserte, espace de stationnement, noue d'infiltration des eaux pluviales, etc.)

Principes généraux

Programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui suivent concernent des secteurs Ue, Ub, Ux, 1AU, 1AUt, et 1AUX pour lesquels les voies publiques, les réseaux d'électricité existants à la périphérie immédiate des zones concernées ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de ces zones.

En effet, pour chacun des secteurs, la Communauté de Communes, accompagnée des personnes ressources compétentes, a vérifié la capacité des réseaux.

Un principe de «Secteurs» a été mis en place sur certaines OAP. Ce dispositif permet de prévoir l'urbanisation d'un site en appliquant des spécificité par secteurs ou tranches.

Qualité de l'insertion urbaine et paysagère

Les principes urbains

Les OAP devront permettre la production de formes urbaines cohérentes avec les objectifs du PADD du PLUi, et notamment en ce qui concerne la modération de la consommation de l'espace, tout en veillant à l'harmonie avec le bâti existant.

De façon générale, les futurs projets devront être conçus en cohérence avec leur site d'implantation et les tissus avoisinants.

Est conseillé de se référer aux annexes du règlement:

- Annexe informative N° 5.2.2 : Principes de conception des constructions, de leurs annexes et des clôtures pour une bonne insertion dans le contexte environnant
- Annexe informative N° 5.2.3 : Principes d'implantation des constructions dans la pente
- Annexe informative N° 5.2.4 : Préconisations pour les nouvelles plantations

Il conviendra également de prêter attention à l'intégration des dispositifs de réduction de la consommation d'énergie dans le logement.

Les principes paysagers et écologiques

La végétation est un marqueur fort du paysage et participe directement à l'identité du site. Sur les secteurs concernés, des haies bocagères, des arbres remarquables et des ensembles boisés sont présents. La préservation de cette trame paysagère existante est donc recommandée pour diverses raisons:

- Son **rôle biologique et écologique, en tant que corridor** (systèmes d'échanges pour la faune et la flore, un rôle de refuge, d'alimentation, de reproduction ou de nidification)
- Son **rôle environnemental** : lutte contre l'érosion des sols, infiltration des eaux de ruissellement, protection contre le vent, bois de chauffage, etc
- Son **rôle paysager**, en tant qu'élément caractéristique du paysage du territoire, facilitant l'intégration des constructions dans le site.

Ces éléments seront préservés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, selon les prescriptions définies au titre 2 du règlement du PLUi.

Les **haies** des parcelles prospectées ont toutes été classées selon la typologie suivante :

- Les haies de type 1 correspondent à des haies larges et massives associant fréquemment les 3 strates (strate herbacée, arbustive et arborée) aux essences variées et/ou riches en arbres patrimoniaux, morts ou sénescents. Il peut également s'agir de haies moins spectaculaires, mais dont la largeur (favorable à la faune) ou la position (perpendiculaire à la pente, en position de ripisylve) suffit à leur conférer un grand intérêt.
- Sont classées de type 2 les haies plurispécifiques, denses, assez larges et composées uniquement des 2 strates basses (strate arbustive et herbacée). Ces haies présentent un intérêt écologique plus faible que les haies de type 1 cependant elles peuvent également jouer le rôle de corridor écologique et servir de refuge à la biodiversité.
- Les haies de type 3 sont généralement des haies ne présentant pas de caractère remarquable. Généralement taillées sur 3 côtés, elles sont d'une largeur et hauteur faible. Certaines sont constituées d'un mélange d'essences locales, d'autres d'un mélange d'essences allochtones (haies ornementales). Parmi ces haies, celles présentant le plus faible intérêt sont les haies monospécifiques ornementales.

Les haies, plantations et/ou aménagements paysagers en limites de domaine public ne devront pas restreindre les conditions de visibilité au droit des carrefours et des accès sur voirie départementale.

Les murets en pierres sèches, en plus de présenter un intérêt patrimonial en tant qu'éléments marquants du paysage, ont également un rôle fonctionnel en termes de conservation de la faune. Ce sont des habitats privilégiés pour les reptiles, certains amphibiens, voire des mammifères tels que le Hérisson, qui peuvent se cacher entre les pierres. Ce sont également des lieux de nidification pour certains oiseaux (Rouge queue noir, Troglodyte mignon,...). Enfin, ils peuvent renfermer une entomofaune riche. Les empilements de pierres non cimentées offrent de nombreuses anfractuosités et cachettes de diverses tailles, orientations et compositions, qui sont autant de micro-habitats favorables à une « petite faune » diversifiée. Bien souvent, cette petite faune va par la suite servir de « base trophique » à l'écosystème, par exemple en apportant une ressource alimentaire non négligeable qui va attirer de nouvelles espèces de prédateurs (entomophages notamment) et renforcer l'écosystème dans sa globalité.

Ces murets peuvent parfois être surmontés de haies, ce qui accroît d'autant plus l'intérêt

d'un tel élément : un muret de pierre sèche accompagné d'une haie peut ainsi fournir à la fois le gîte et le couvert pour un bon nombre d'espèces d'oiseaux, de reptiles ou d'amphibiens. Enfin, de par leur linéarité intrinsèque, ces éléments du paysage servent également de corridors de déplacement (avec abris) pour les espèces de « petite faune » (reptiles, insectes, amphibiens notamment).

Ces murets, comme tous les éléments fixes du paysage, doivent donc être pris en compte, autant que possible protégés et gardés en état lors des aménagements. Tous les murets présents, notamment au droit de secteurs d'OAP, ont été classés selon leur intérêt écologique :

- Type 1 : Murets de grand intérêt: Il s'agit de murets de pierres sèches (aucun liant ; ni ciment ni mortier) offrant de nombreuses anfractuosités et donc des « micro-habitats » pour les Reptiles, Amphibiens, Oiseaux, Insectes. Certains sont couverts au moins partiellement de végétation grimpante (Lierre...). Associés à des arbres isolés, ronciers ou haies, les murs de pierres sèches constituent de véritables petits îlots « refuges » et contribuent à la fonctionnalité des corridors écologiques.
- Type 2 : Murets à intérêt certain: Il s'agit de murets dont certains tronçons peuvent comporter du mortier/ciment ; des anfractuosités sont tout de même présentes mais

en moins grande quantité que sur les murets de type 1, et généralement d'envergure (hauteur, largeur) moins importante. Certains sont couverts au moins partiellement de végétation grimpante (lierre...).

- **Type 3 : Murets de faible intérêt:** Ces murets sont généralement « résiduels », de faible hauteur et largeur, présentant peu d'anfractuosités et végétation.

De la même manière que les haies, **les arbres remarquables** – qu'ils soient champêtres, solitaires ou au sein d'une haie ou d'une forêt - représentent eux aussi un enjeu pour la conservation de la faune, en particulier des arbres présentant des cavités, favorables aux chiroptères, aux insectes saproxylophages ou aux oiseaux nicheurs (nombreuses espèces protégées). Il s'agit souvent de vieux arbres, à fort gabarit, marqués par le temps.

Ont également été identifiés **des ensembles boisés**.

Afin de limiter les impacts du projet sur les marqueurs du paysage que sont les haies, les arbres remarquables, les ensembles boisés et les murets également nombreux sur le territoire, il conviendra de respecter la séquence de réflexion suivante :

1. **Eviter** les impacts sur toute haie, arbre ou muret.

2. **Réduire** les impacts sur ces éléments de paysage en limitant le linéaire détruit ou arasé. Si l'on réduit les impacts, des mesures de compensation devront nécessairement être mises en oeuvre.

3. **Compenser** l'élément détruit par :

- Pour les haies de type 1, la plantation d'un linéaire de haies au moins égal à 1,5 fois la longueur du linéaire arasé.
- La recreation d'un linéaire équivalent pour les murets et les haies de type 2 ou 3.
- Pour les arbres remarquables, la plantation de deux arbres
- Pour les ensembles boisés, la plantation d'une emprise boisée équivalente

Les nouvelles haies devront impérativement être composées de multiples essences locales et adaptées au contexte pédo-climatique du territoire. Pour mémoire, l'annexe 3 du règlement apporte quelques précisions en matière de préconisation pour les nouvelles plantations.

Ont également été identifiés des milieux humides et aquatiques, présentant un enjeu très important, ce qui explique qu'ils fassent l'objet de mesures d'évitement.

Les principes d'aménagement qui suivent tiennent également compte de la présence de **divers éléments de patrimoine** (ex: petit patrimoine vernaculaire), composant les secteurs concernés. Ceux-ci seront préservés au titre de l'articles L.151-19 du Code de l'Urbanisme, selon les prescriptions définies au Titre 2 du règlement.

La prise en compte de l'environnement passera également par **des principes d'aménagement intégrant la gestion des eaux pluviales et favorisant au maximum leur infiltration**.

Il s'agit de réduire le ruissellement en ayant recours à des techniques visant à se rapprocher le plus possible du cycle naturel de l'eau, en utilisant des matériaux poreux et non étanches, facilitant ainsi l'infiltration diffuse des eaux pluviales. Dans le cas où l'infiltration serait impossible, d'autres techniques sont envisageables comme le stockage avant rejet à débit limité vers un ruisseau ou, à défaut, vers le réseau d'assainissement collectif.

Les dispositions à mettre en place sont généralement simples : fossé, noue, tranchée de rétention... Parfois plus complexes : stockages sur toiture ou dans des bassins de rétention...

Vers un réseau de circulation continu et hiérarchisé

De manière générale, le principe de réseau de voiries projeté prolonge et renforce le maillage existant. Une hiérarchie de voies a été recherchée pour assurer une meilleure lisibilité de l'espace public et favoriser la mixité des usages (voie de transit, voie de desserte, voie piétonne). Cette organisation concourt directement au maintien et à la création d'une perméabilité pour les piétons et les automobilistes en direction des principaux équipements et services de la commune, entre les quartiers et en direction des espaces naturels.

De ce fait, les voies de desserte en cul-de-sac seront à éviter.

Les tracés décrits ci-après restent néanmoins des schémas de principe (à l'exception de ceux également traduits par des emplacements réservés dans les documents graphiques), ils ne figent en rien l'implantation des voiries ou aménagements mentionnés; **leur localisation définitive devant être affinée suite aux conclusions d'études précises** (ex: levés topographiques, etc.).

Les futurs aménagements devront assurer l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Les aménagements et équipements à prévoir, au sein des secteurs faisant l'objet d'OAP

Point de collecte des déchets

Chaque secteur prévoira un ou plusieurs points de collecte, dont la situation sera au plus proche du réseau principal de circulation et sera adaptée aux engins de collecte et prévue de façon à éviter leur manoeuvre. Selon la situation du secteur et ses capacités d'accueil, un point de collecte existant pourra être mis à profit.

Eclairage public (ou collectif)

Si l'aménagement d'un secteur prévoit la création d'une voirie d'accès, un système d'éclairage public sera prévu. Il sera, de préférence, à faible consommation, son aspect sera en cohérence avec le mobilier urbain communal.

Stationnement public et / ou collectif

En complément du stationnement prescrit au titre 3 du règlement du PLUi, pour les secteurs faisant l'objet d'opération d'aménagement d'ensemble, des stationnements collectifs pourront être prévus en concordance avec les besoins de l'opération.

Espace public / collectif

Chaque secteur peut prévoir l'aménagement d'un (ou plusieurs) espace(s) public(s) / collectif(s), de type : aire de jeux, espace de rencontre.

Le programme et la dimension de cet (ces) espace(s) sera adapté au besoin du secteur et tiendra compte des aménagements existants sur les espaces voisins. L'aménagement de cet (ces) espace(s) devra être prévu de façon à limiter l'imperméabilisation des sols.

Echéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation «définissent [...] un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant».

Le présent échéancier prévisionnel tient compte de la disponibilité des réseaux, de l'état d'avancement des projets, des propriétés foncières de maîtrise publique, ou encore de la dureté foncière.

Par ailleurs, cet échéancier ne s'applique qu'aux Orientations d'Aménagement et de Programmation englobant des zones AU (à urbaniser).

Il est à noter le caractère prévisionnel de cet échéancier : Si la projection s'appuie sur un maximum d'éléments de contexte (contraintes et contingences liées au foncier, équipements et réseaux, etc.), il n'est pas exclu qu'un impondérable puisse remettre en question cet échéancier (blocage foncier imprévu, déblocage soudain d'un autre foncier, etc.).

Commune	N° OAP	Vocation	Capacité estimée (logements)	Densité attendue (lgt/ha)	Assiette de l'OAP (Ha)	Planning
Auriac-Lagast	1.2	Habitation	3	10	1,36	Court à moyen + très long terme
	1.3	Habitation	6	10	0,92	Durée du PLUi
Brasc	2.1	Habitation	3	10	0,44	Court à moyen + très long terme
Durenque	4.2	Habitation	5	10	0,77	Court à moyen
Lédergues	7.2	Habitation	4	10	0,47	Court à Moyen + très long terme
	7.3	Habitation	3	10	0,45	Court à Moyen
	7.4	Habitation	8	10	1,09	Durée du PLUi + très long terme
	7.6	Economique			1,78	Durée du PLUi + très long terme
Réquista	9.2	Habitation	20	14	1,97	Durée du PLUi
	9.3	Habitation	4	14	0,35	Court à Moyen + très long terme
	9.4	Habitation	2	14	0,19	Court à Moyen + très long terme
	9.6	Habitation	4	14	0,48	Court à Moyen + très long terme

L'échéancier détermine 3 échelles temporelles :

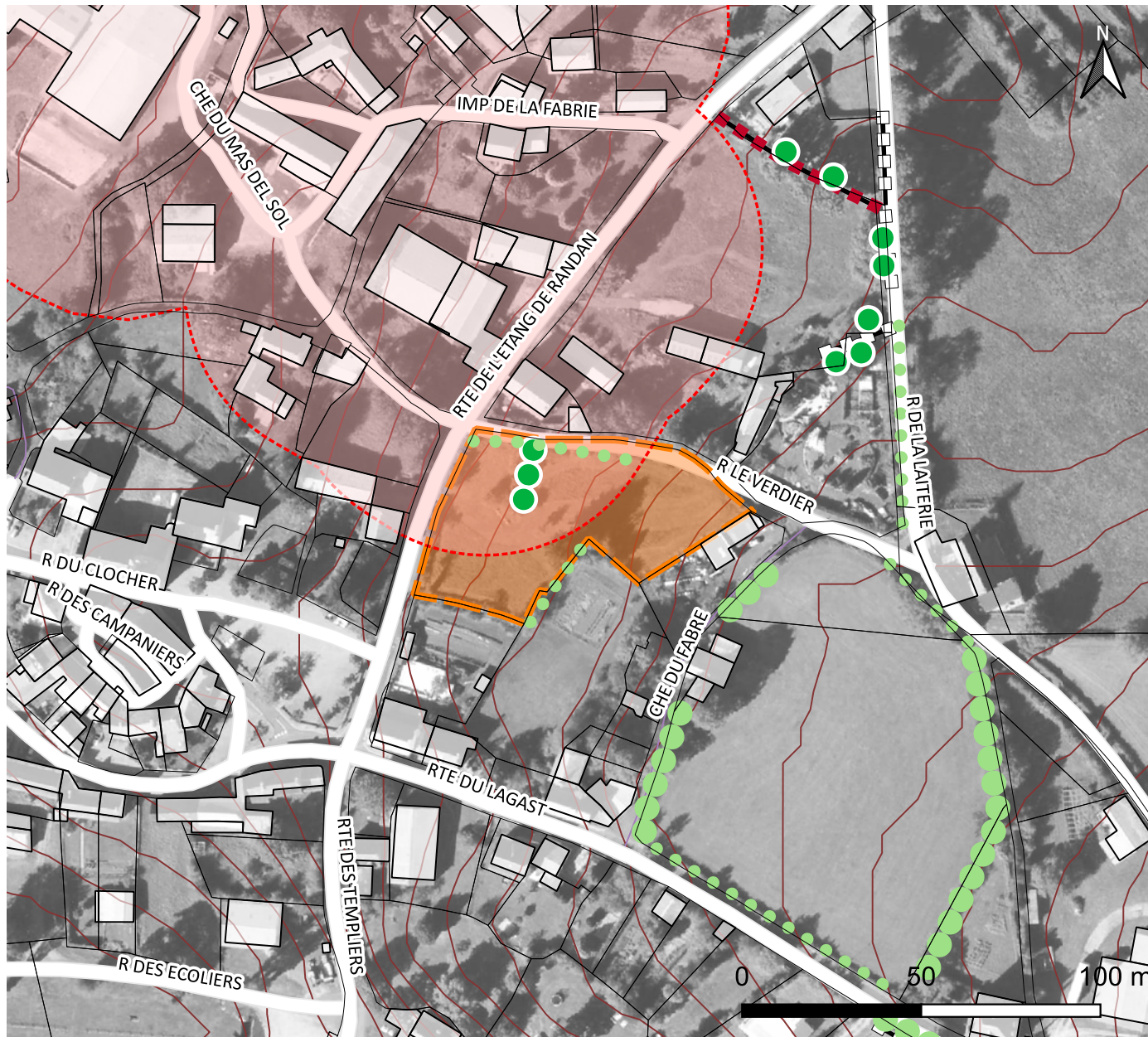
- Court à moyen terme : Cet échelon correspond à une échéance de 3 à 6 ans à compter de l'approbation du PLUi.
- Sur la durée de vie du PLUi : Cet échelon concerne des secteurs de grande dimension qui peuvent être urbanisés en plusieurs phases.
- A très long terme : Concerne des OAP dont la conception a anticipé une phase ultérieure (par la matérialisation d'une voie en attente par exemple), non constructible au sein du PLUi actuel (zonage A ou N).

I. Auriac-Lagast



- OAP Aménagement
- OAP Densité
- OAP de phasage de la Zone d'Activités

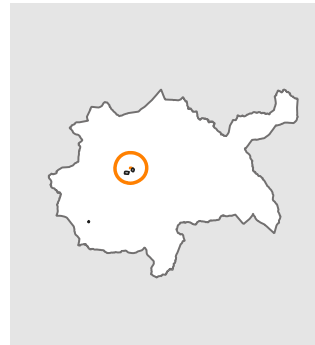
.1 - Secteur Ub - Densité



1.1 - AURIAC-LAGAST - Densité

Type d'OAP : OAP - Densité
 Zonage du PLU : Ub
 Nombre de secteurs de l'OAP : 1
 Surface nette résidentielle : 0,16 ha

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes du Réquistanais
 Mission : Elaboration du PLUi
 Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN
 Réalisation : OCTÉHA



- Périmètre d'OAP Densité
- Accompagner une production d'habitat favorisant la densification**
- Espace dédié à la construction d'habitations
- Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère**
- Trame bocagère existante, protégée selon le titre 2 du règlement*
- Haies de catégorie 2
- Haies de catégorie 3
- Alignement d'arbres remarquables de catégorie 1
- Arbres remarquables protégés selon le titre 2 du règlement
- Murets, protégés selon le titre 2 du règlement*
- Murets de catégorie 1
- Murets de catégorie 2
- Murets de catégorie 3
- Etat des lieux**
- Périmètres de réciprocité agricole
- Courbes de niveau : équidistance de 1 m

1- PRÉSENTATION

La présente OAP se situe au coeur du bourg d'Auriac-Lagast, à proximité d'habitations individuelles et des équipements. Sa position stratégique au sein de l'urbanisation existante confère à ce secteur divers enjeux :

- En termes d'intégration paysagère et architecturale, il conviendra d'assurer la transition qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions, en tenant compte des enjeux paysagers et environnementaux.
Ce secteur se compose d'éléments paysagers et écologiques (haies remarquables, alignement d'arbres) qu'il conviendra de prendre en considération dans les opérations d'aménagement d'ensemble.
- D'assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement entre le site et le reste de l'agglomération.

Selon l'évaluation environnementale, le site de l'OAP se constitue d'une pelouse de jardin présentant un enjeu environnemental très faible. Les haies le bordant font néanmoins l'objet d'un repérage visant à leur préservation.

2- DISPOSITIONS

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble
Forme urbaine	Le secteur a une vocation mixte, privilégiant l'habitat, notamment individuel.
Nombre minimum de lots à produire	Minimum de 3 lots
Densité minimale nette	1000 m ² / logement
Mixité sociale	Non réglementé

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur des continuités écologiques, et prendre en compte l'existant dans les opérations d'aménagement

Les éléments paysagers, patrimoniaux ou environnementaux référencés sur le document graphique au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus pour :

- Garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le paysage
- Assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions
- Limiter l'impact visuel de ces dernières.
- Préserver leur intérêt écologique ou patrimonial

Pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers et d'intégration des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.6) et au Titre 2 du règlement du PLUi.

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

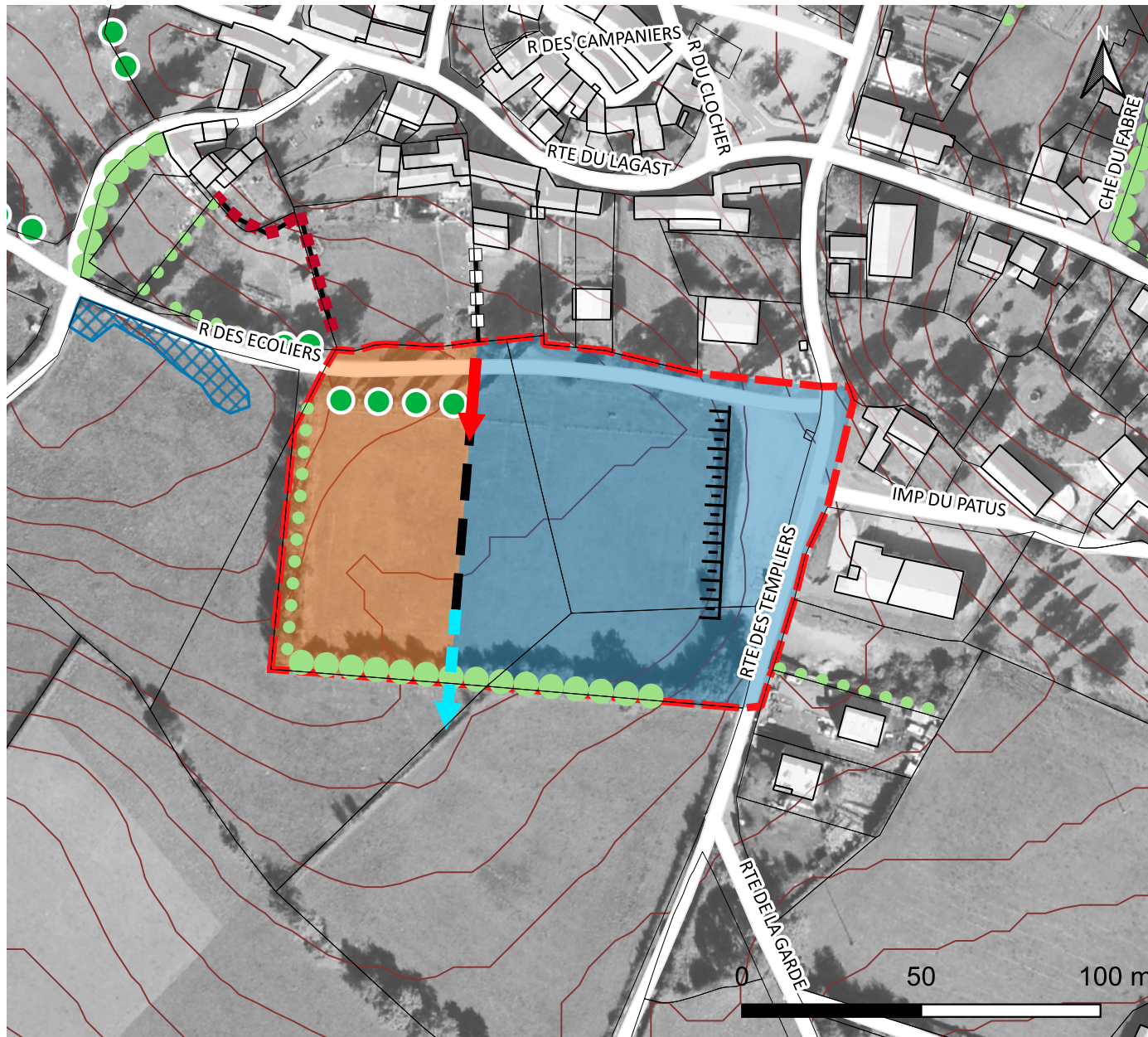
Ce secteur doit privilégier la création d'accès en cohérence avec l'existant, en veillant aux mesures de sécurité et de bonne visibilité.

Les accès privés seront de préférence groupés (deux par deux au minimum).

L'aménagement d'un dégagement sera privilégié afin de permettre l'arrêt d'un véhicule au droit de chaque accès privatif (hors accès piéton). Cet aménagement vise à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.

Une ouverture dans une haie existante du site sera autorisée sous réserve d'envisager une compensation (cf Titre 2 du règlement).

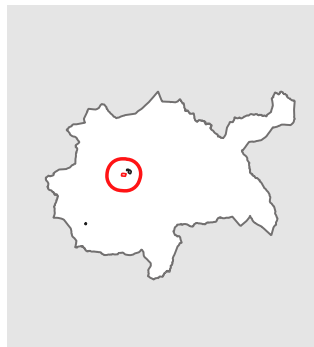
.2- Secteur IAU - Stade



1.2 - AURIAC-LAGAST - Stade

Type d'OAP : OAP - Aménagement
 Zonage du PLU : 1AU
 Surface nette résidentielle : 0,31 ha
 Surface nette équipement : 0,58 ha

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes du Réquistanais
 Mission : Elaboration du PLUI
 Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN
 Réalisation : OCTÉHA



- Périmètre d'OAP Aménagement
- Accompagner une production d'habitat favorisant la densification**
- Espace dédié à la construction d'habitations
- Accompagner le développement des équipements**
- Espace dédié au développement d'équipements
- Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère**
- Zones humides
- Talus
- Trame bocagère existante, protégée selon le titre 2 du règlement*
- Haies de catégorie 2
- Haies de catégorie 3
- Alignement d'arbres remarquables de catégorie 2
- Arbres remarquables protégés selon le titre 2 du règlement
- Murets, protégés selon le titre 2 du règlement*
- Murets de catégorie 1
- Murets de catégorie 2
- Prévoir la desserte tous modes du secteur (localisation de principe)**
- Accès principal
- Principe de voie de desserte interne au secteur à usage mixte
- Voie en attente pour une extension future
- Etat des lieux**
- Courbes de niveau : équidistance de 1 m

1- PRÉSENTATION

La présente OAP se situe sur la partie Sud du bourg d'Auriac-Lagast, sur l'ancien stade et à proximité d'habitations individuelles. Sa position stratégique dans la continuité de l'urbanisation existante confère à ce secteur divers enjeux :

- En termes d'intégration paysagère et architecturale, il conviendra d'assurer la transition qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions, en tenant compte des enjeux paysagers et environnementaux.
Ce secteur se compose d'éléments paysagers et écologiques (haies remarquables, alignement d'arbres) qu'il conviendra de prendre en considération dans les opérations d'aménagement d'ensemble. Situé en entrée d'agglomération, l'aménagement de ce secteur devra participer à la qualification paysagère de l'agglomération.
- D'assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement entre le site et le reste de l'agglomération, et en anticipant les besoins futurs, dans le cadre, le cas échéant, d'une prochaine extension de l'urbanisation.

Selon l'évaluation environnementale, le site de l'OAP est constitué d'une pelouse sèche à orchidées présentant un enjeu environnemental modéré. Les haies le bordant font l'objet d'un repérage visant à leur préservation.

2- DISPOSITIONS

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

ECHÉANCIER PRÉVISIONNEL

Court ou moyen terme et phasage à très long terme

MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Forme urbaine

Le secteur a une vocation mixte, privilégiant l'habitat, notamment individuel.

Nombre minimum de lots à produire

Minimum de 3 lots

Densité minimale nette

1000 m² / logement

Mixité sociale

Non réglementé

La partie Est du site permettra le développement d'un espace public communal. Il pourrait notamment s'agir de jardins collectifs ou d'un parcours de santé par exemple.

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur des continuités écologiques, et prendre en compte l'existant dans les opérations d'aménagement

Les éléments paysagers, patrimoniaux ou environnementaux référencés sur le document graphique au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus pour :

- Garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le paysage
- Assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions
- Limiter l'impact visuel de ces dernières.
- Préserver leur intérêt écologique ou patrimonial

Pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers et d'intégration des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.6) et au Titre 2 du règlement du PLUi.

Les aménagements futurs veilleront à la préservation de la zone humide telle que localisée sur le schéma supra.

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

Ce secteur doit privilégier la création d'accès en cohérence avec l'existant, en veillant aux mesures de sécurité et de bonne visibilité.

La future voie de desserte devra être traitée en matériau durable (exception : liaisons douces) et aura une vocation mixte.

Depuis cette dernière, les accès privés seront de préférence groupés (deux par deux au minimum).

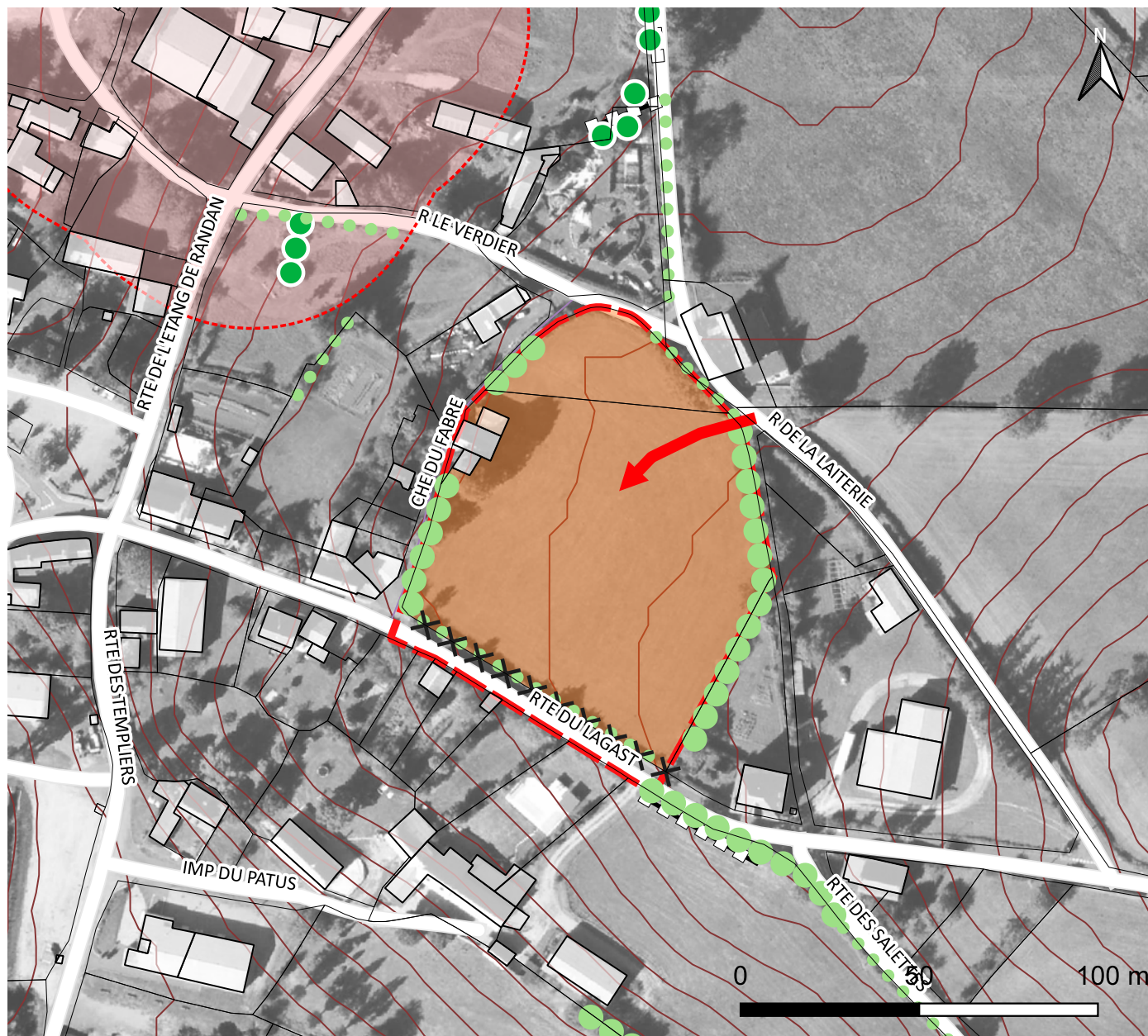
De même, l'aménagement d'un dégagement sera privilégié afin de permettre l'arrêt d'un véhicule au droit de chaque accès privatif (hors accès piéton). Cet aménagement vise à supprimer tout empiétement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.

Une voie en attente pour une extension future du site vers le Sud sera prévue afin d'anticiper la desserte.

Une ouverture future dans la haie bordant la limite Sud du stade pourra être autorisée, dans ce cas une compensation devra être envisagée (cf Titre 2 du règlement).



.3- Secteur 1AU - Bourg Est



1.3 - AURIAC-LAGAST - Bourg Est

Type d'OAP : OAP - Aménagement
 Zonage du PLU : 1AU
 Surface nette résidentielle : 0,63 ha

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes du Réquistanais
 Mission : Elaboration du PLUI
 Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN
 Réalisation : OCTÉHA



- Périmètre d'OAP Aménagement
- Accompagner une production d'habitat favorisant la densification**
- Espace dédié à la construction d'habitations
- Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère**
- Trame bocagère existante, protégée selon le titre 2 du règlement*
- Haies de catégorie 2
- Haies de catégorie 3
- Alignement d'arbres remarquables de catégorie 1
- Arbres remarquables protégés selon le titre 2 du règlement
- Murets, protégés selon le titre 2 du règlement*
- Murets de catégorie 2
- Murets de catégorie 3
- Prévoir la desserte tous modes du secteur (localisation de principe)**
- ➔ Accès principal
- XX Accès directs interdits depuis la voie
- Etat des lieux**
- Périmètres de réciprocité agricole
- Courbes de niveau : équidistance de 1 m

1- PRÉSENTATION

La présente OAP se situe sur la partie Est du bourg d'Auriac-Lagast. Il s'agit d'un pré entouré de constructions sur l'ensemble de ses côtés. Sa position stratégique dans la continuité de l'urbanisation existante confère à ce secteur divers enjeux :

- En termes d'intégration paysagère et architecturale, il conviendra d'assurer la transition qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions, en tenant compte des enjeux paysagers et environnementaux.
Ce secteur se compose d'éléments paysagers et écologiques (haies remarquables) qu'il conviendra de prendre en considération dans les opérations d'aménagement d'ensemble.
Situé en entrée d'agglomération, l'aménagement de ce secteur devra participer à la qualification paysagère de l'agglomération.
- D'assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement entre le site et le reste de l'agglomération, et en anticipant les besoins futurs, dans le cadre, le cas échéant, d'une prochaine extension de l'urbanisation.

Selon l'évaluation environnementale, le site de l'OAP est constitué d'une prairie paturée présentant un faible enjeu environnemental. Les haies le bordant font l'objet d'un repérage visant à leur préservation.

2- DISPOSITIONS

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

ECHÉANCIER PRÉVISIONNEL	Durée du PLUi.
MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que la première, le cas échéant, anticipe la desserte en réseaux de l'ensemble du secteur.
Forme urbaine	Le secteur a une vocation mixte, privilégiant l'habitat, notamment individuel.
Nombre minimum de lots à produire	Minimum de 6 lots
Densité minimale nette	1000 m ² / logement
Mixité sociale	Non réglementé

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur des continuités écologiques, et prendre en compte l'existant dans les opérations d'aménagement

Les éléments paysagers, patrimoniaux ou environnementaux référencés sur le document graphique au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus pour :

- Garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le paysage
- Assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions
- Limiter l'impact visuel de ces dernières.
- Préserver leur intérêt écologique ou patrimonial

Pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers et d'intégration des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.6) et au Titre 2 du règlement du PLUi.

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

Ce secteur doit privilégier la création d'accès en cohérence avec l'existant, en veillant aux mesures de sécurité et de bonne visibilité.

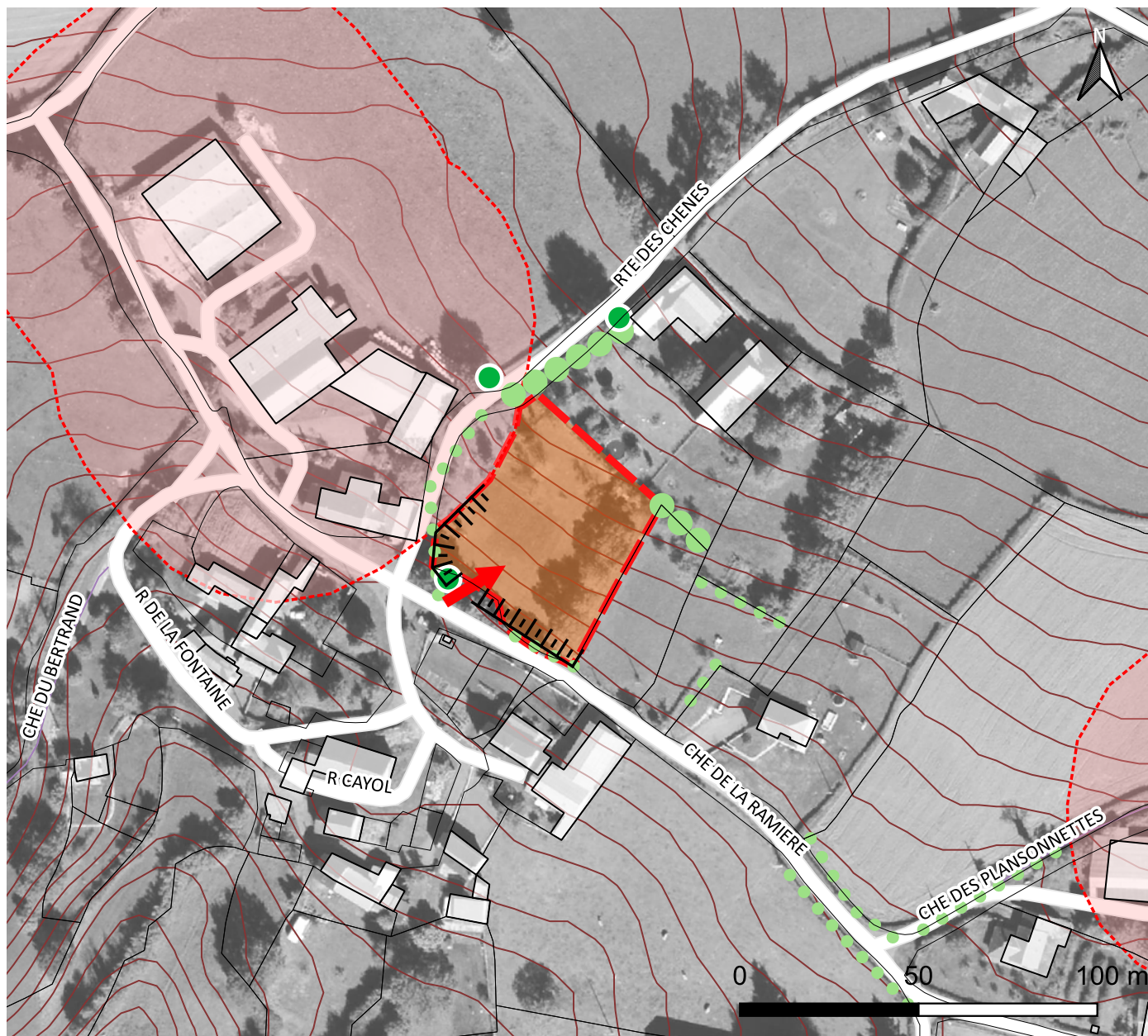
La future voie de desserte devra être traitée en matériau durable (exception : liaisons douces) et aura une vocation mixte.

Depuis cette dernière, les accès privés seront de préférence groupés (deux par deux au minimum).

De même, l'aménagement d'un dégagement sera privilégié afin de permettre l'arrêt d'un véhicule au droit de chaque accès privatif (hors accès piéton). Cet aménagement vise à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.



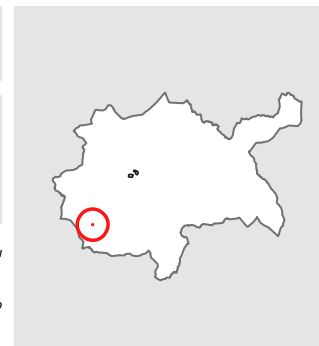
1.4- Secteur Ub - Cailholie



1.4 - AURIAC-LAGAST - Cailholie

Type d'OAP : OAP - Aménagement
 Zonage du PLU : Ub
 Surface nette résidentielle : 0,26 ha

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes du Réquistanais
 Mission : Elaboration du PLUi
 Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN
 Réalisation : OCTÉHA



- Périmètre d'OAP Aménagement
- Accompagner une production d'habitat favorisant la densification**
- Espace dédié à la construction d'habitations
- Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère**
- Talus
- Trame bocagère existante, protégée selon le titre 2 du règlement*
- Haies de catégorie 2
- Haies de catégorie 3
- Arbres remarquables protégés selon le titre 2 du règlement
- Prévoir la desserte tous modes du secteur (localisation de principe)**
- Accès principal
- Etat des lieux**
- Périmètres de réciprocité agricole
- Courbes de niveau : équidistance de 1 m

1- PRÉSENTATION

La présente OAP se situe sur la partie Nord du village de la Cailholie, à proximité d'habitations individuelles. Sa position stratégique au sein de l'urbanisation existante confère à ce secteur divers enjeux :

- En termes d'intégration paysagère et architecturale, il conviendra d'assurer la transition qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions, en tenant compte des enjeux paysagers et environnementaux.
Ce secteur se compose d'éléments paysagers et écologiques (haies remarquables) qu'il conviendra de prendre en considération dans les opérations d'aménagement d'ensemble.
- D'assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement entre le site et le reste de l'agglomération.

Selon l'évaluation environnementale, le site de l'OAP se constitue d'une prairie pâturée présentant un enjeu environnemental faible. Les haies le bordant font néanmoins l'objet d'un repérage visant à leur préservation.

2- DISPOSITIONS

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Forme urbaine

Le secteur a une vocation mixte, privilégiant l'habitat, notamment individuel.

Nombre minimum de lots à produire

Minimum de 3 lots

Densité minimale nette

1000 m² / logement

Mixité sociale

Non réglementé

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur des continuités écologiques, et prendre en compte l'existant dans les opérations d'aménagement

Les éléments paysagers, patrimoniaux ou environnementaux référencés sur le document graphique au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus pour :

- Garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le paysage
- Assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions
- Limiter l'impact visuel de ces dernières.
- Préserver leur intérêt écologique ou patrimonial

Pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers et d'intégration des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.6) et au Titre 2 du règlement du PLUi.

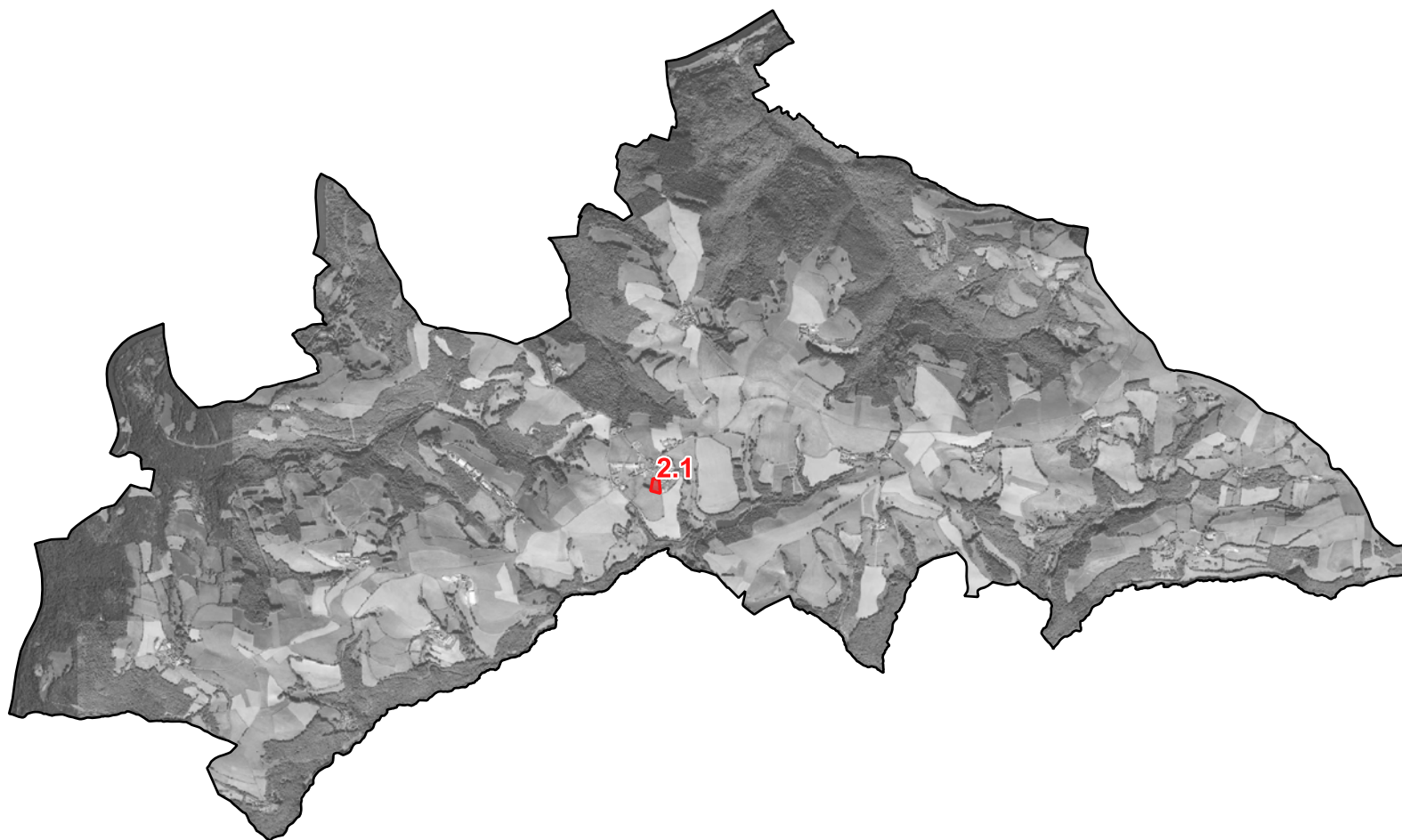
Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur




Ce secteur doit privilégier la création d'accès en cohérence avec l'existant, en veillant aux mesures de sécurité et de bonne visibilité.

Les accès privés seront aménagés depuis la frange Sud du secteur, ils seront de préférence groupés (deux par deux au minimum).



2. Brasc



-  OAP Aménagement
-  OAP Densité
-  OAP de phasage de la Zone d'Activités

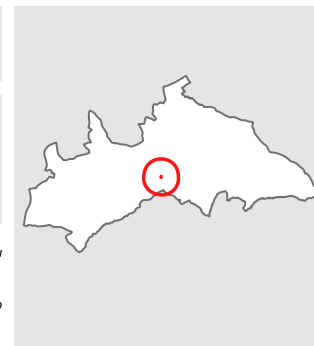
2.1 - Secteur IAU - Stade



2.1 - BRASC - Stade

Type d'OAP : OAP - Aménagement
 Zonage du PLU : 1AU
 Surface nette résidentielle : 0,29 ha

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes du Réquistanais
 Mission : Elaboration du PLUi
 Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN
 Réalisation : OCTÉHA



- Périmètre d'OAP Aménagement
- Accompagner une production d'habitat favorisant la densification**
- Espace dédié à la construction d'habitations
- Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère**
- Talus
- Trame bocagère existante, protégée selon le titre 2 du règlement*
- Haies de catégorie 1
- Haies de catégorie 2
- Haies de catégorie 3
- Alignement d'arbres remarquables de catégorie 1
- Alignement d'arbres remarquables de catégorie 2
- Prévoir la desserte tous modes du secteur (localisation de principe)**
- Accès principal
- Principe de voie de desserte interne au secteur à usage mixte
- Voie en attente pour une extension future
- Etat des lieux**
- Périmètres de réciprocité agricole
- Courbes de niveau : équidistance de 1 m

1- PRÉSENTATION

La présente OAP se situe sur la partie Sud du Bourg de Brasc, sur l'ancien stade, à proximité d'habitations individuelles. Sa position stratégique dans la continuité de l'urbanisation existante confère à ce secteur divers enjeux :

- En termes d'intégration paysagère et architecturale, il conviendra d'assurer la transition qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions, en tenant compte des enjeux paysagers et environnementaux.
Ce secteur se compose d'éléments paysagers et écologiques (haies remarquables, arbres remarquables) qu'il conviendra de prendre en considération dans les opérations d'aménagement.
- D'assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement entre le site et le reste de l'agglomération, et en anticipant les besoins futurs, dans le cadre, le cas échéant, d'une prochaine extension de l'urbanisation.

Selon l'évaluation environnementale, le site de l'OAP se constitue d'une pelouse entretenue présentant un enjeu environnemental très faible. Les haies le bordant font néanmoins l'objet d'un repérage visant à leur préservation.

2- DISPOSITIONS

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

ECHÉANCIER PRÉVISIONNEL

Court ou moyen terme et phasage à très long terme

MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Forme urbaine

Le secteur a une vocation mixte, privilégiant l'habitat, notamment individuel (dont habitat alternatif : tiny house, etc.).

Nombre minimum de lots à produire

Minimum de 3 logements

Densité minimale nette

1000 m² / logement

Mixité sociale

Non règlementé

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur des continuités écologiques, et prendre en compte l'existant dans les opérations d'aménagement

Les éléments paysagers, patrimoniaux ou environnementaux référencés sur le document graphique au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus pour :

- Garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le paysage
- Assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions
- Limiter l'impact visuel de ces dernières.
- Préserver leur intérêt écologique

Pour répondre aux enjeux de conservations des éléments paysagers et d'intégrations des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.6) et au Titre 2 du règlement du PLUi.

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

Ce secteur doit privilégier la création d'accès en cohérence avec l'existant, en veillant aux mesures de sécurité et de bonne visibilité.

La future voie de desserte devra être traitée en matériau durable (exception : liaisons douces) et aura une vocation mixte.

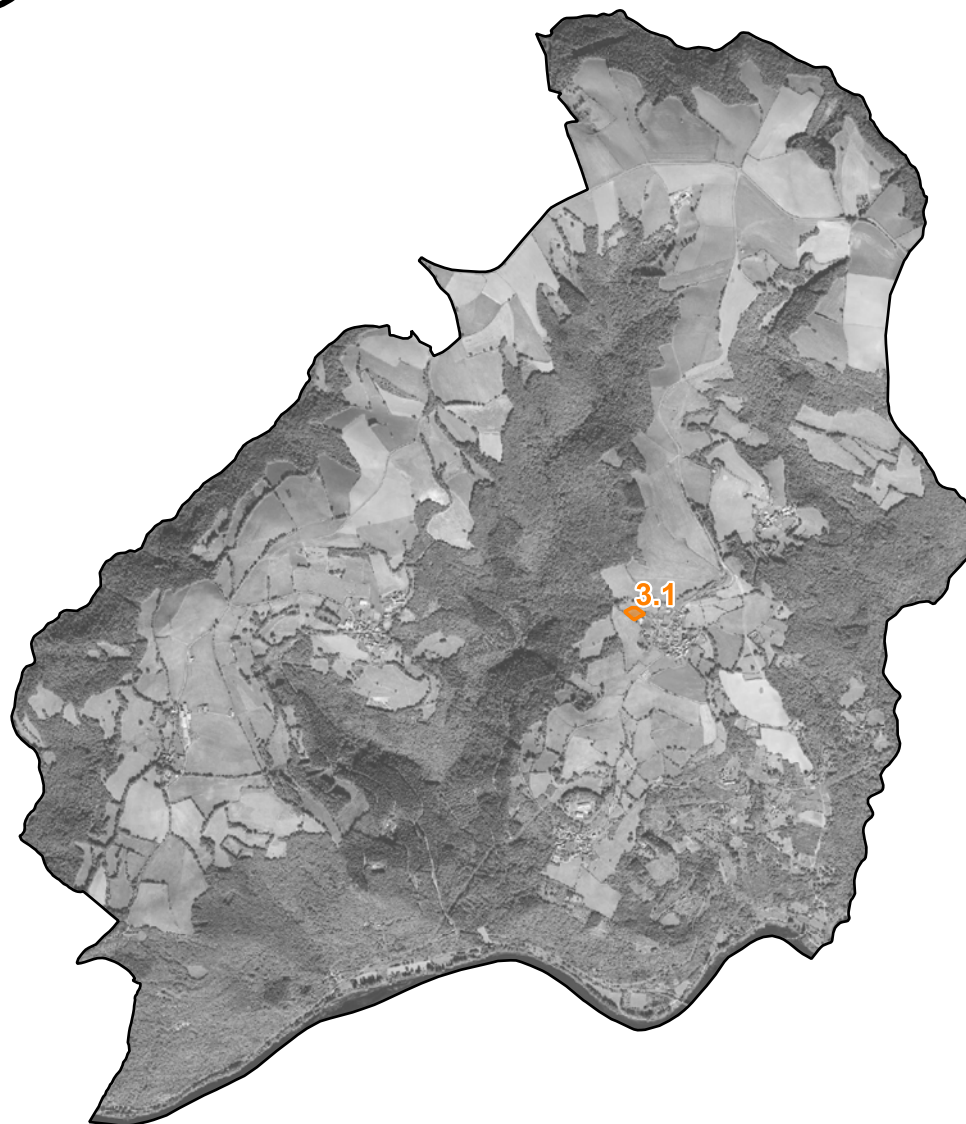
Depuis la future voie de desserte, les accès privés seront de préférence groupés (deux par deux au minimum).

L'aménagement d'un dégagement sera privilégié afin de permettre l'arrêt d'un véhicule au droit de chaque accès privatif (hors accès piéton). Cet aménagement vise à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.

Une voie en attente pour extension future du site sera mise en place afin d'anticiper la desserte.

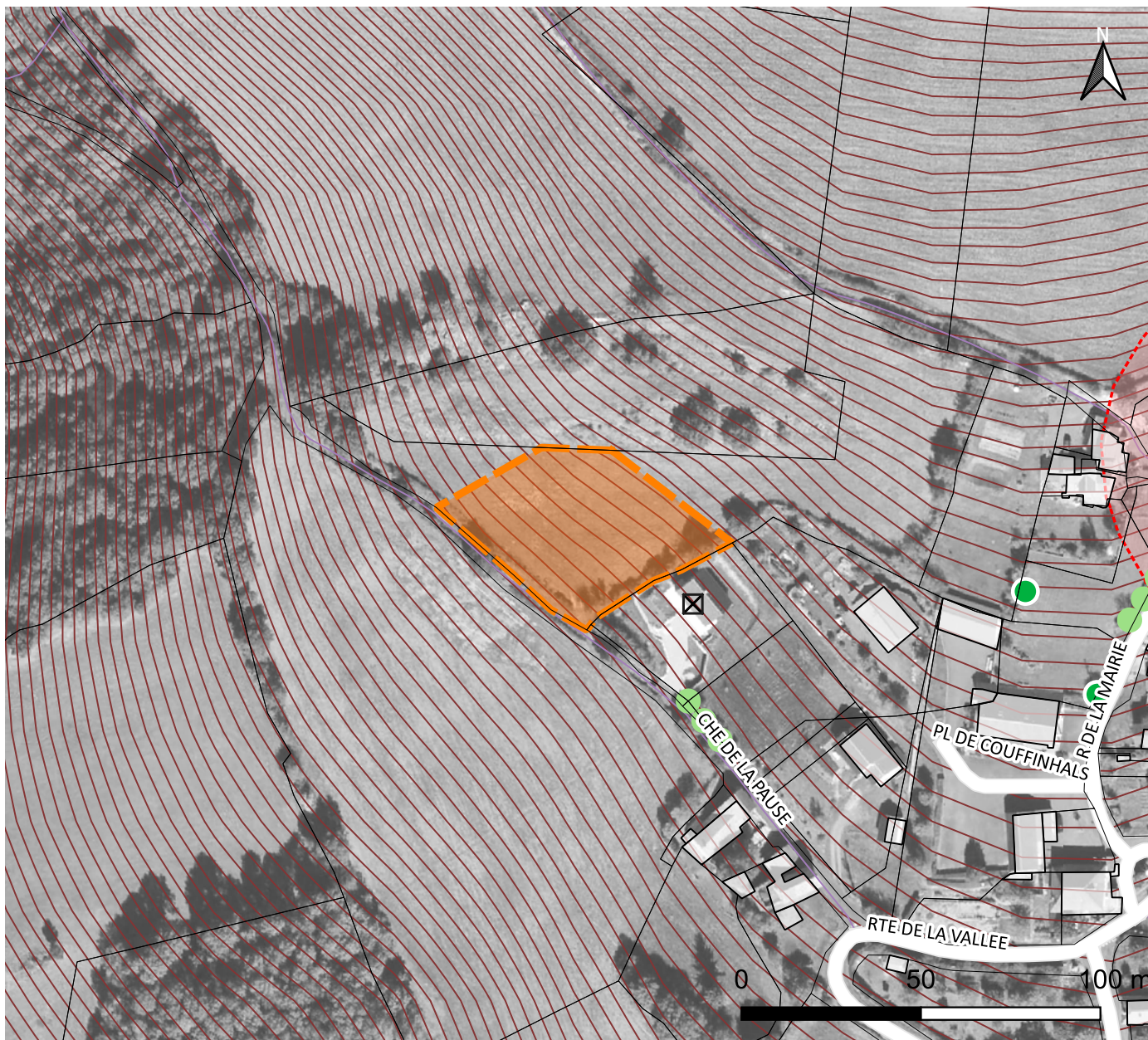


3. Connac



- OAP Aménagement
- OAP Densité
- OAP de phasage de la Zone d'Activités

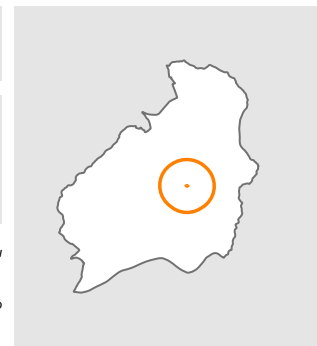
3.1 - Secteur Ub - Densité



3.1 - CONNAC - Densité

Type d'OAP : OAP - Densité
Zonage du PLU : Ub
Nombre de secteurs de l'OAP : 1
Surface nette résidentielle : 0,23 ha

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes du Réquistanais
Mission : Elaboration du PLUi
Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN
Réalisation : OCTÉHA



- Périètre d'OAP Densité
- Accompagner une production d'habitat favorisant la densification**
- Espace dédié à la construction d'habitations
- Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère**
- Trame bocagère existante, protégée selon le titre 2 du règlement*
- Haies de catégorie 2
- Arbres remarquables protégés selon le titre 2 du règlement
- Murets, protégés selon le titre 2 du règlement*
- Murets de catégorie 1
- Etat des lieux**
- Bâti non cadastré
- Périètres de réciprocité agricole
- Courbes de niveau : équidistance de 1 m

1- PRÉSENTATION

La présente OAP se situe sur la partie Ouest du Bourg de Connac, à proximité d'habitations individuelles. Sa position stratégique dans la continuité de l'urbanisation existante confère à ce secteur divers enjeux :

- En termes d'intégration paysagère et architecturale, il conviendra d'assurer la transition qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions, en tenant compte des enjeux paysagers et environnementaux.
- D'assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement entre le site et le reste de l'agglomération.

Selon l'évaluation environnementale, le site de l'OAP se constitue d'une prairie pâturée, surpiétinée, présentant un enjeu environnemental faible.

2- DISPOSITIONS

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	
	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
Forme urbaine	Le secteur a une vocation mixte, privilégiant l'habitat, notamment individuel.
Nombre minimum de lots à produire	Minimum de 2 lots
Densité minimale nette	1000 m ² / logement
Mixité sociale	Non réglementé

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, et prendre en compte l'existant dans les opérations d'aménagement

Les éléments paysagers, patrimoniaux ou environnementaux référencés sur le document graphique au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus pour :

- Garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le paysage
- Assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions
- Limiter l'impact visuel de ces dernières.
- Préserver leur intérêt écologique ou patrimonial

Pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers et d'intégration des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.6) et au Titre 2 du règlement du PLUi.

Mise en valeur des continuités écologiques

Ce secteur est localisé dans la sous trame des «espaces agricoles de qualité notable» de la Trame Verte et Bleue.

Le secteur est situé en bordure de cette sous trame et sa taille est contenue afin de limiter l'impact potentiel sur la biodiversité.

Aucune continuité écologique fonctionnelle de cette sous trame ne passe par le secteur d'OAP, les boisements et haies structurants étant situés à distance du secteur. Sa délimitation permet donc de préserver ces continuités écologiques.

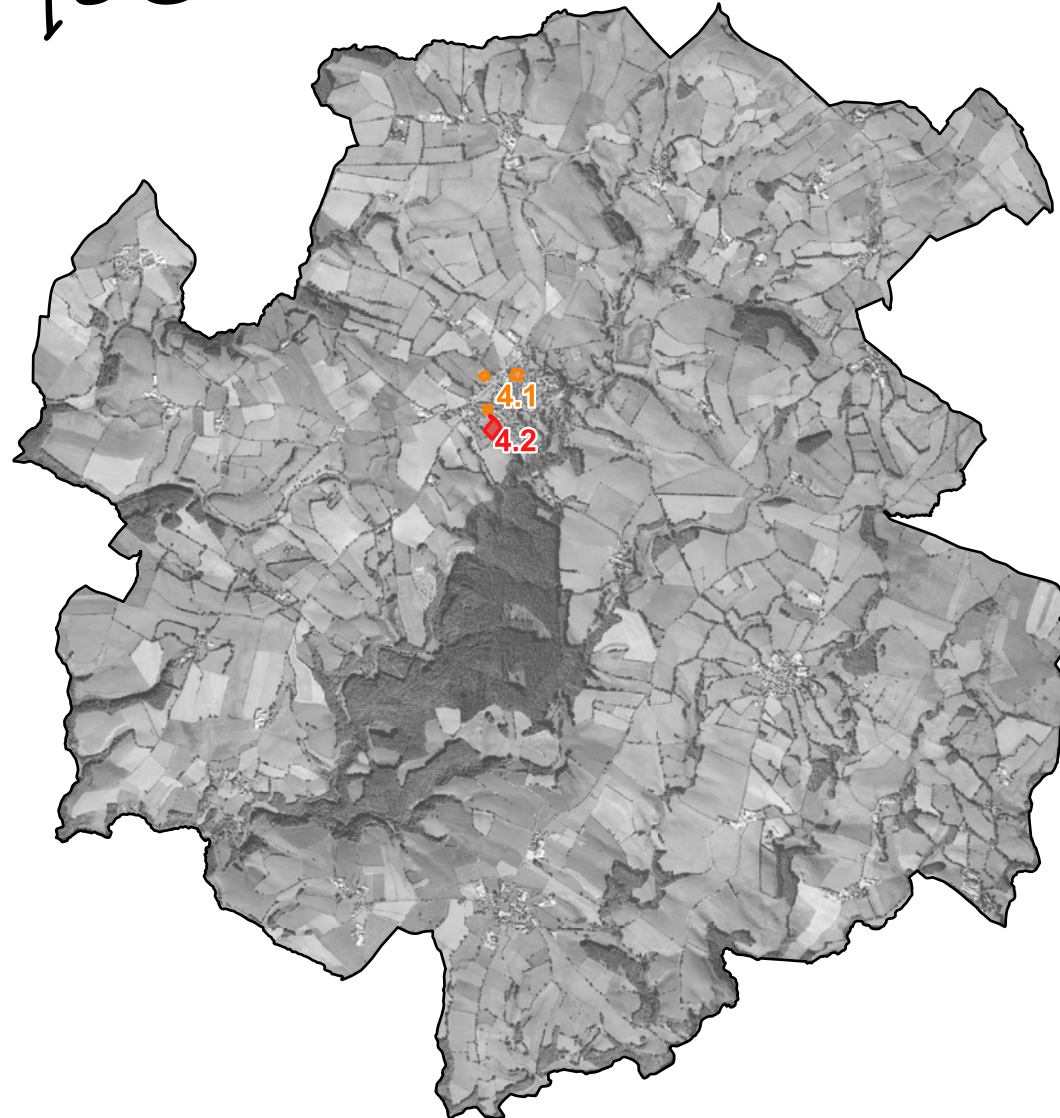
Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur




Ce secteur doit privilégier la création d'accès en cohérence avec l'existant, en veillant aux mesures de sécurité et de bonne visibilité.

Les accès privés seront de préférence groupés (deux par deux au minimum).

De même l'aménagement d'un dégagement sera privilégié afin de permettre l'arrêt d'un véhicule au droit de chaque accès privatif (hors accès piéton). Cet aménagement vise à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.

4. Durenque



-  OAP Aménagement
-  OAP Densité
-  OAP de phasage de la Zone d'Activités

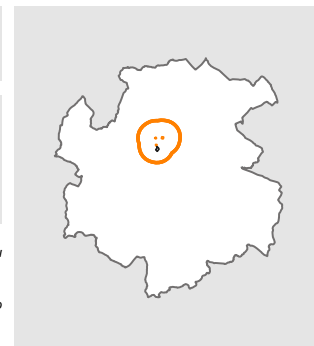
4.1 - Secteurs Ub - Densité











4.1 - DURENQUE - Densité

Type d'OAP : OAP - Densité
 Zonage du PLU : Ub
 Nombre de secteurs de l'OAP : 3
 Surface nette résidentielle : 0,85 ha

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes du Réquistanais
 Mission : Elaboration du PLU
 Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN
 Réalisation : OCTÉHA



-  Périmètre d'OAP Densité
- Accompagner une production d'habitat favorisant la densification**
-  Espace dédié à la construction d'habitations
- Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère**
- Trame bocagère existante, protégée selon le titre 2 du règlement*
-  Haies de catégorie 2
-  Haies de catégorie 3
-  Alignement d'arbres remarquables de catégorie 2
-  Arbres remarquables protégés selon le titre 2 du règlement
- Murets, protégés selon le titre 2 du règlement*
-  Murets de catégorie 2
- Etat des lieux**
-  Courbes de niveau : équidistance de 1 m

1- PRÉSENTATION

La présente OAP est multisites. Elle se situe sur la partie Nord du Bourg de Durenque, à proximité d'habitations individuelles. Leur position stratégique confère à ces secteurs divers enjeux :

- En termes d'intégration paysagère et architecturale, il conviendra d'assurer la transition qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions, en tenant compte des enjeux paysagers et environnementaux. Ces secteurs se composent d'éléments paysagers et écologiques (haies remarquables) qu'il conviendra de prendre en considérations dans les opérations d'aménagement d'ensemble.
- D'assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement entre les sites et le reste de l'agglomération.

Selon l'évaluation environnementale, les secteurs 1 et 2 de l'OAP se composent de prairies naturelles de fauche présentant un enjeu environnemental faible.

Le secteur 3 est un ensemble de jardins et de potagers en dent-de-crue présentant un très faible enjeu environnemental.

Les haies les bordant font néanmoins l'objet d'un repérage visant à leur préservation.

2- DISPOSITIONS

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

	SECTEUR 1	SECTEUR 2	SECTEUR 3
MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.		
Forme urbaine	Le secteur a une vocation mixte, privilégiant l'habitat, notamment individuel.		
Nombre minimum de lots à produire	Minimum de 2 lots	Minimum de 2 lots	Minimum de 4 lots
Densité minimale nette	1000 m ² / logement		
Mixité sociale	Non réglementé		

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur des continuités écologiques, et prendre en compte l'existant dans les opérations d'aménagement

Les éléments paysagers référencés sur le document graphique au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus pour :

- Garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le paysage
- Assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions
- Limiter l'impact visuel de ces dernières.
- Préserver leur intérêt écologique ou patrimonial

Pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers et d'intégration des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.6) et au Titre 2 du règlement du PLUi.

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

Ces secteurs doivent privilégier la création d'accès en cohérence avec l'existant, en veillant aux mesures de sécurité et de bonne visibilité.

L'aménagement d'un dégagement sera privilégié afin de permettre l'arrêt d'un véhicule au droit de chaque accès privatif (hors accès piéton). Cet aménagement vise à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.

Des ouvertures dans des haies existantes seront autorisées sous réserve d'envisager une compensation (cf Titre 2 du règlement).

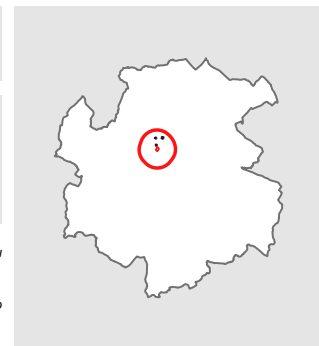
4.2- Secteur 1AU - Les Cambous



4.2 - DURENQUE - Les Cambous

Type d'OAP : OAP - Aménagement
 Zonage du PLU : 1AU
 Surface nette résidentielle : 0,51 ha

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes du Réquistanais
 Mission : Elaboration du PLUi
 Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN
 Réalisation : OCTÉHA



- Périmètre d'OAP Aménagement
- Accompagner une production d'habitat favorisant la densification**
- Espace dédié à la construction d'habitations
- Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère**
- Trame bocagère existante, protégée selon le titre 2 du règlement*
- Haies de catégorie 1
- Haies de catégorie 2
- Haies de catégorie 3
- Arbres remarquables protégés selon le titre 2 du règlement
- Murets, protégés selon le titre 2 du règlement*
- Murets de catégorie 2
- Prévoir la desserte tous modes du secteur (localisation de principe)**
- Accès principal
- Principe de voie de desserte interne au secteur à usage mixte
- Accès agricole à préserver
- Etat des lieux**
- Bassin de rétention existant
- Courbes de niveau : équidistance de 1 m

1- PRÉSENTATION

La présente OAP se situe sur la partie Sud du bourg de Durenque, à proximité d'habitations individuelles. Sa position stratégique dans la continuité de l'urbanisation existante confère à ce secteur divers enjeux :

- En termes d'intégration paysagère et architecturale, il conviendra d'assurer la transition qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions, en tenant compte des enjeux paysagers et environnementaux.
Ce secteur se compose d'éléments paysagers et écologiques (haies remarquables, arbres remarquables) qu'il conviendra de prendre en considérations dans les opérations d'aménagement d'ensemble.
- D'assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement entre le site et le reste de l'agglomération ; en prenant en compte les besoins agricoles (accès).

Selon l'évaluation environnementale, le site de l'OAP se constitue d'une prairie naturelle de fauche présentant un enjeu environnemental modéré. La haie bordant le secteur en limite Sud-Est fait l'objet d'un repérage visant à leur préservation.

2- DISPOSITIONS

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

ECHÉANCIER PRÉVISIONNEL	Court ou moyen terme
MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
Forme urbaine	Le secteur a une vocation mixte, privilégiant l'habitat, notamment individuel.
Nombre minimum de lots à produire	Minimum de 5 lots
Densité minimale nette	1000 m ² / logement
Mixité sociale	Non réglementé

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur des continuités écologiques, et prendre en compte l'existant dans les opérations d'aménagement

Les éléments paysagers, patrimoniaux ou environnementaux référencés sur le document graphique au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus pour :

- Garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le paysage
- Assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions
- Limiter l'impact visuel de ces dernières.
- Préserver leur intérêt écologique ou patrimonial

Pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers et d'intégration des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.6) et au Titre 2 du règlement du PLUi.

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

Ce secteur doit privilégier la création d'accès en cohérence avec l'existant, en veillant aux mesures de sécurité et de bonne visibilité.

La future voie de desserte devra être traitée en matériau durable (exception: liaisons douces) et aura une vocation mixte.

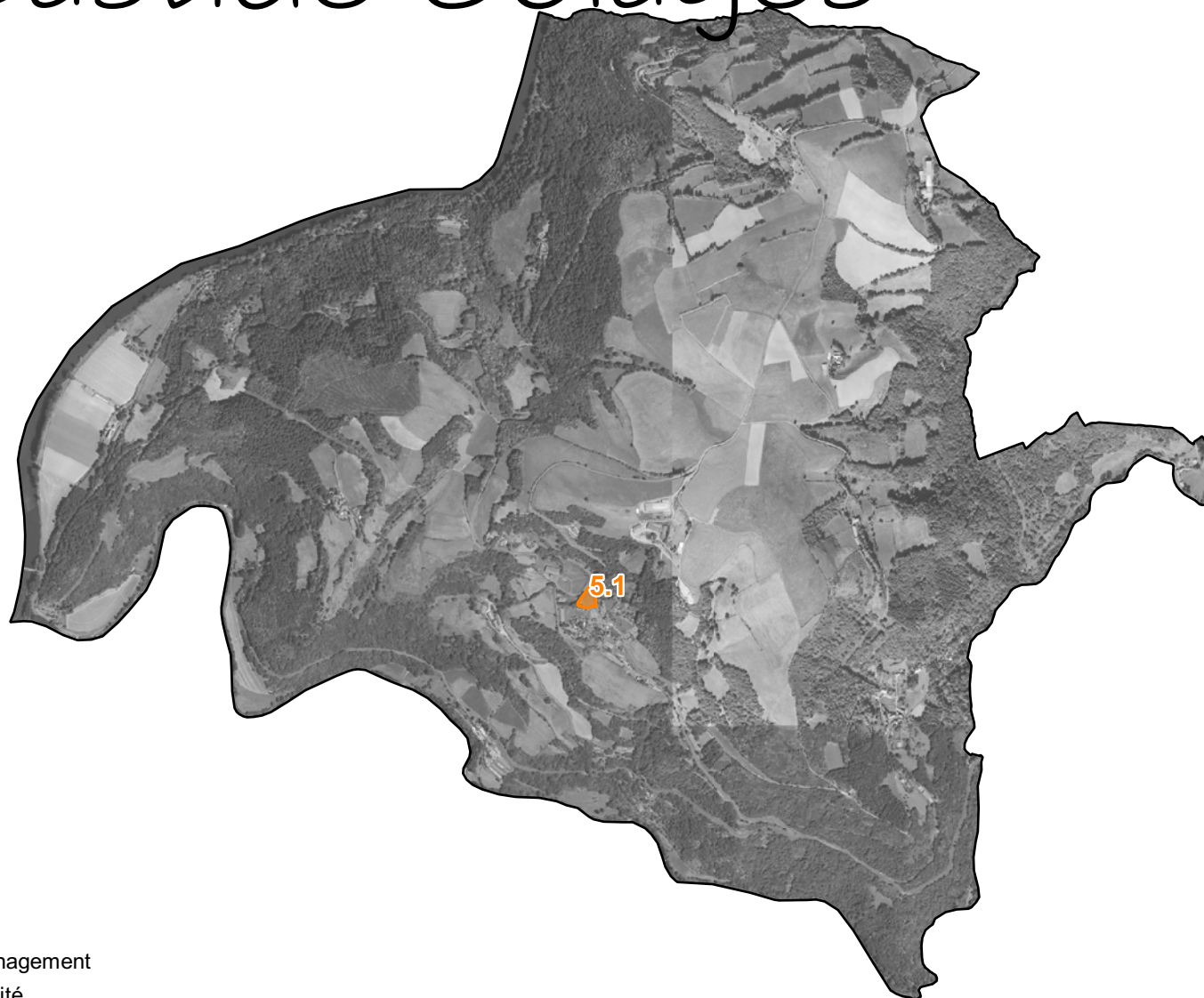
Depuis la voie de desserte (existante ou future), les accès privés seront de préférence groupés (deux par deux au minimum).

L'aménagement d'un dégagement sera privilégié afin de permettre l'arrêt d'un véhicule au droit de chaque accès privatif (hors accès piéton). Cet aménagement vise à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.

Un accès agricole au foncier voisin sera maintenu.

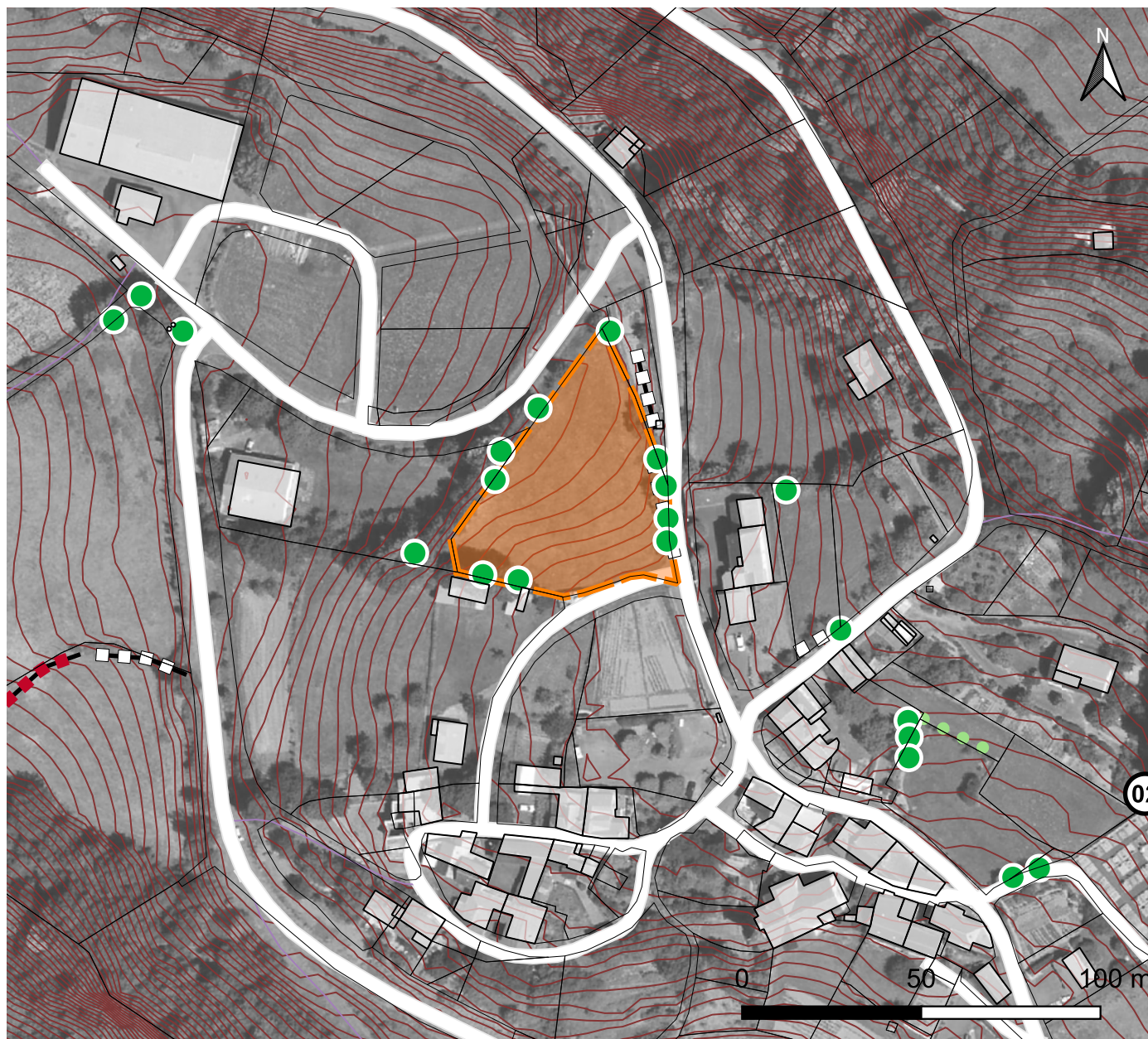


5. La Bastide Solages



- OAP Aménagement
- OAP Densité
- OAP de phasage de la Zone d'Activités

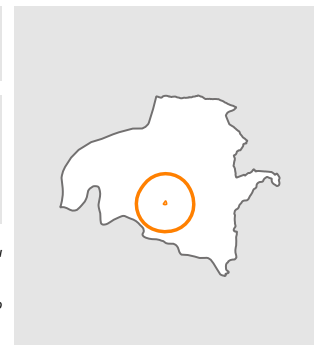
5.1 - Secteur Ub - Densité



5.1 - LA BASTIDE SOLAGES - Densité

Type d'OAP : OAP - Densité
Zonage du PLU : Ub
Nombre de secteurs de l'OAP : 1
Surface nette résidentielle : 0,27 ha

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes du Réquistanais
Mission : Elaboration du PLUi
Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN
Réalisation : OCTÉHA



Périmètre d'OAP Densité

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

Espace dédié à la construction d'habitations

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Trame bocagère existante, protégée selon le titre 2 du règlement

Haies de catégorie 3

Arbres remarquables protégés selon le titre 2 du règlement

Murets, protégés selon le titre 2 du règlement

Murets de catégorie 1

Murets de catégorie 2

Murets de catégorie 3

Etat des lieux

Emplacement Réserve

Courbes de niveau : équidistance de 1 m

1- PRÉSENTATION

La présente OAP se situe au sein du bourg de La Bastide Solages, a proximité d'habitations individuelles. Sa position stratégique confère à ce secteur divers enjeux :

- En termes d'intégration paysagère et architecturale, il conviendra d'assurer la transition qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions, en tenant compte des enjeux paysagers et environnementaux.
Ce secteur se compose d'éléments paysagers et écologiques (haies remarquables, arbres remarquables) qu'il conviendra de prendre en considérations dans les opérations d'aménagement d'ensemble.
- D'assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement entre le site et le reste de l'agglomération.

Selon l'évaluation environnementale le site de l'OAP se compose d'une prairie naturelle de fauche présentant un enjeu environnemental modéré.

Les alignements d'arbres remarquables bordant ce secteur font néanmoins l'objet d'un repérage visant à leur préservation.

2- DISPOSITIONS

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Forme urbaine

Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'ensemble.

Nombre minimum de lots à produire

Le secteur a une vocation mixte, privilégiant l'habitat, notamment individuel.

Minimum de 3 lots

Densité minimale nette

1000 m² / logement

Mixité sociale

Non réglementé

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur des continuités écologiques, et prendre en compte l'existant dans les opérations d'aménagement

Les éléments paysagers, patrimoniaux ou environnementaux référencés sur le document graphique au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus pour :

- Garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le paysage
- Assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions
- Limiter l'impact visuel de ces dernières.
- Préserver leur intérêt écologique ou patrimonial

Pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers et d'intégration des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.6) et au Titre 2 du règlement du PLUi.

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

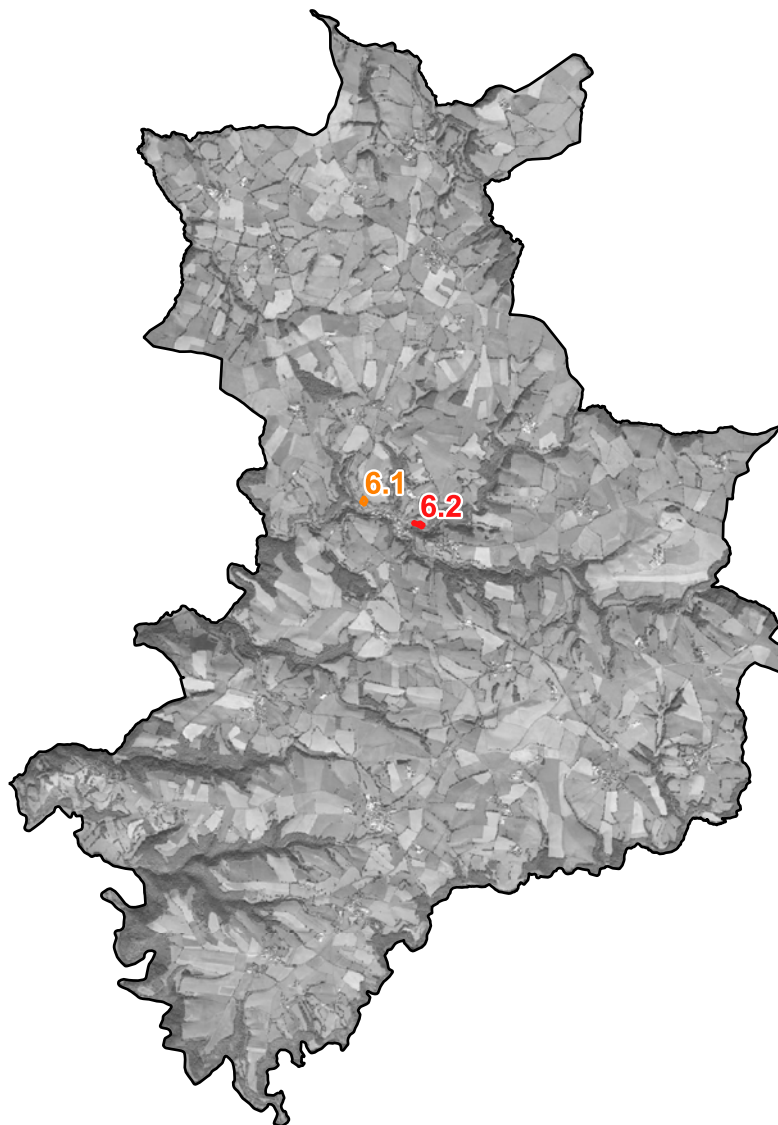
Ce secteur doit privilégier la création d'accès en cohérence avec l'existant, en veillant aux mesures de sécurité et de bonne visibilité.




Les accès privés seront de préférence groupés (deux par deux au minimum).

L'aménagement d'un dégagement sera privilégié afin de permettre l'arrêt d'un véhicule au droit de chaque accès privatif (hors accès piéton). Cet aménagement vise à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.

Des ouvertures dans des haies existantes seront autorisées sous réserve d'envisager une compensation (cf Titre 2 du règlement).

6. La Selve



-  OAP Aménagement
-  OAP Densité
-  OAP de phasage de la Zone d'Activités

6.1 - Secteur Ub - Densité



6.1 - LA SELVE - Densité

Type d'OAP : OAP - Densité
 Zonage du PLU : Ub
 Nombre de secteurs de l'OAP : 1
 Surface nette résidentielle : 0,19 ha

Maitrise d'ouvrage : Communauté de Communes du Réquistanais
 Mission : Elaboration du PLU
 Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN
 Réalisation : OCTÉHA



- Périmètre d'OAP Densité
- Accompagner une production d'habitat favorisant la densification**
- Espace dédié à la construction d'habitations
- Prévoir la desserte tous modes du secteur (localisation de principe)**
- XXX** Accès directs interdits depuis la voie
- Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère**
- Zone non aedificandi, toutes constructions interdites
- Trame bocagère existante, protégée selon le titre 2 du règlement*
- Haies de catégorie 3
- Alignement d'arbres remarquables de catégorie 3
- Arbres remarquables protégés selon le titre 2 du règlement
- Etat des lieux**
- Zonage réglementaire du PPRi Ceor Giffou*
- Zone rouge foncé
- Zone rouge clair
- Courbes de niveau : équidistance de 1 m

1- PRÉSENTATION

La présente OAP situe en entrée Nord-Ouest du bourg de La Selve, à proximité directe du centre du bourg et des équipements structurants. Les secteurs environnants présentent une offre d'habitat individuel. Sa position stratégique confère à ce secteur divers enjeux :

- En termes d'intégration paysagère et architecturale, il conviendra d'assurer la transition qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions, en tenant compte des enjeux paysagers et environnementaux.
Ce secteur se compose d'éléments paysagers et écologiques (haies remarquables, arbres remarquables) qu'il conviendra de prendre en considérations dans les opérations d'aménagement d'ensemble.
- D'assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement entre le site et le reste de l'agglomération.

Selon l'évaluation environnementale, le site de l'OAP se constitue d'une prairie de fauche présentant un enjeu environnemental faible. La haie bordant le secteur en limites Nord et Est fait l'objet d'un repérage visant à sa préservation.

2- DISPOSITIONS

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'ensemble.
Forme urbaine	Le secteur a une vocation mixte, privilégiant l'habitat, notamment individuel.
Nombre minimum de lots à produire	Minimum de 2 lots
Densité minimale nette	1000 m ² / logement
Mixité sociale	Non réglementé

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur des continuités écologiques, et prendre en compte l'existant dans les opérations d'aménagement

Les éléments paysagers, patrimoniaux ou environnementaux référencés sur le document graphique au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus pour :

- Garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le paysage
- Assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions
- Limiter l'impact visuel de ces dernières.
- Préserver leur intérêt écologique ou patrimonial

Pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers et d'intégration des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.6) et au Titre 2 du règlement du PLUi.

De plus, la parcelle présente une topographie importante sur sa partie Sud.

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

Ce secteur doit privilégier la création d'accès en cohérence avec l'existant, en veillant aux mesures de sécurité et de bonne visibilité.

Les accès directs depuis la RD902 sont interdits.

Les accès privés seront de préférence groupés (deux par deux au minimum).

L'aménagement d'un dégagement sera privilégié afin de permettre l'arrêt d'un véhicule au droit de chaque accès privatif (hors accès piéton). Cet aménagement vise à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.

Une ouverture dans une haie existante du site sera autorisée sous réserve d'envisager une compensation (cf Titre 2 du règlement).














6.2- Secteur Ub - Ruisseau de Bertrand

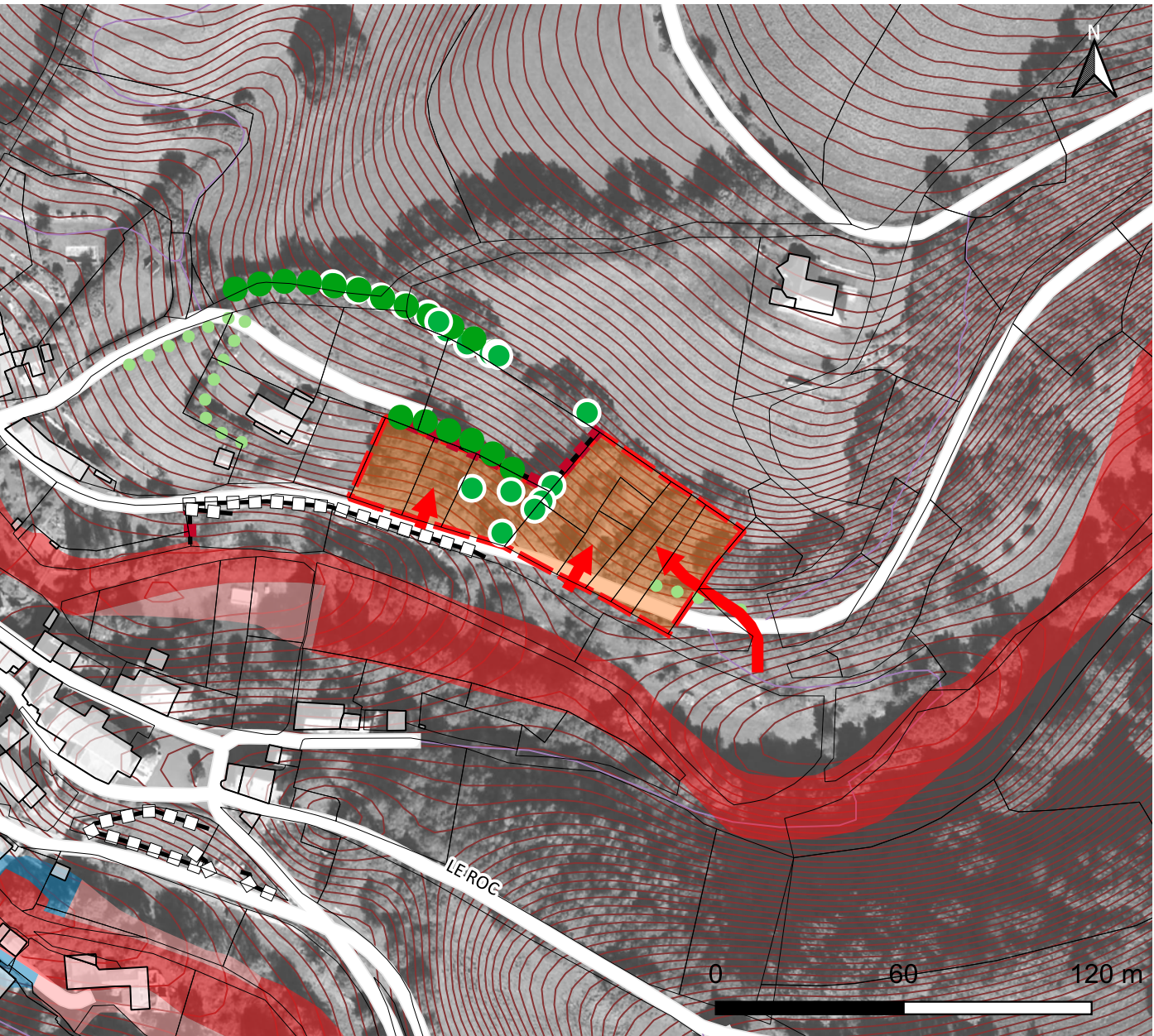
6.2 - LA SELVE - Ruisseau de Bertrand

Type d'OAP : OAP - Aménagement
 Zonage du PLU : Ub
 Surface nette résidentielle : 0,29 ha

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes du Réquistanais
 Mission : Elaboration du PLUi
 Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN
 Réalisation : OCTÉHA



-  Périmètre d'OAP Aménagement
- Accompagner une production d'habitat favorisant la densification**
-  Espace dédié à la construction d'habitations
- Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère**
- Trame bocagère existante, protégée selon le titre 2 du règlement*
-  Haies de catégorie 1
-  Haies de catégorie 3
-  Alignement d'arbres remarquables de catégorie 1
-  Arbres remarquables protégés selon le titre 2 du règlement
- Murets, protégés selon le titre 2 du règlement*
-  Murets de catégorie 1
-  Murets de catégorie 2
- Prévoir la desserte tous modes du secteur (localisation de principe)**
-  Accès principal
- Etat des lieux**
- Zonage réglementaire du PPRi Ceor Giffou*
-  Zone rouge foncé
-  Zone rouge clair
-  Zone bleu
-  Courbes de niveau : équidistance de 1 m



1- PRÉSENTATION

Le périmètre d'OAP se situe en continuité Est du bourg de La Selve, à proximité d'habitations individuelles. Sa position stratégique dans la continuité de l'urbanisation existante confère à ce secteur divers enjeux :

- En termes d'intégration paysagère et architecturale, il conviendra d'assurer la transition qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions, en tenant compte des enjeux paysagers et environnementaux.
Ce secteur se compose d'éléments paysagers et écologiques (haies remarquables, arbres remarquables) qu'il conviendra de prendre en considérations dans les opérations d'aménagement d'ensemble.
- D'assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement entre le site et le reste de l'agglomération.

Selon l'évaluation environnementale, le site de l'OAP se constitue d'une prairie artificielle ou temporaire présentant un enjeu environnemental faible. Le secteur se constitue de plusieurs haies et d'un boisement sur la partie Sud Au niveau du talus qui font l'objet d'un repérage visant à leur préservation.

2- DISPOSITIONS

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	
	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'ensemble.
Forme urbaine	Le secteur a une vocation mixte, privilégiant l'habitat, notamment individuel.
Nombre minimum de lots à produire	Minimum de 3 lots
Densité minimale nette	1000 m ² / logement
Mixité sociale	Non réglementé

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur des continuités écologiques, et prendre en compte l'existant dans les opérations d'aménagement

Les éléments paysagers, patrimoniaux ou environnementaux référencés sur le document graphique au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus pour :

- Garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le paysage
- Assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions
- Limiter l'impact visuel de ces dernières.
- Préserver leur intérêt écologique ou patrimonial

Pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers et d'intégration des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.6) et au Titre 2 du règlement du PLUi.

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

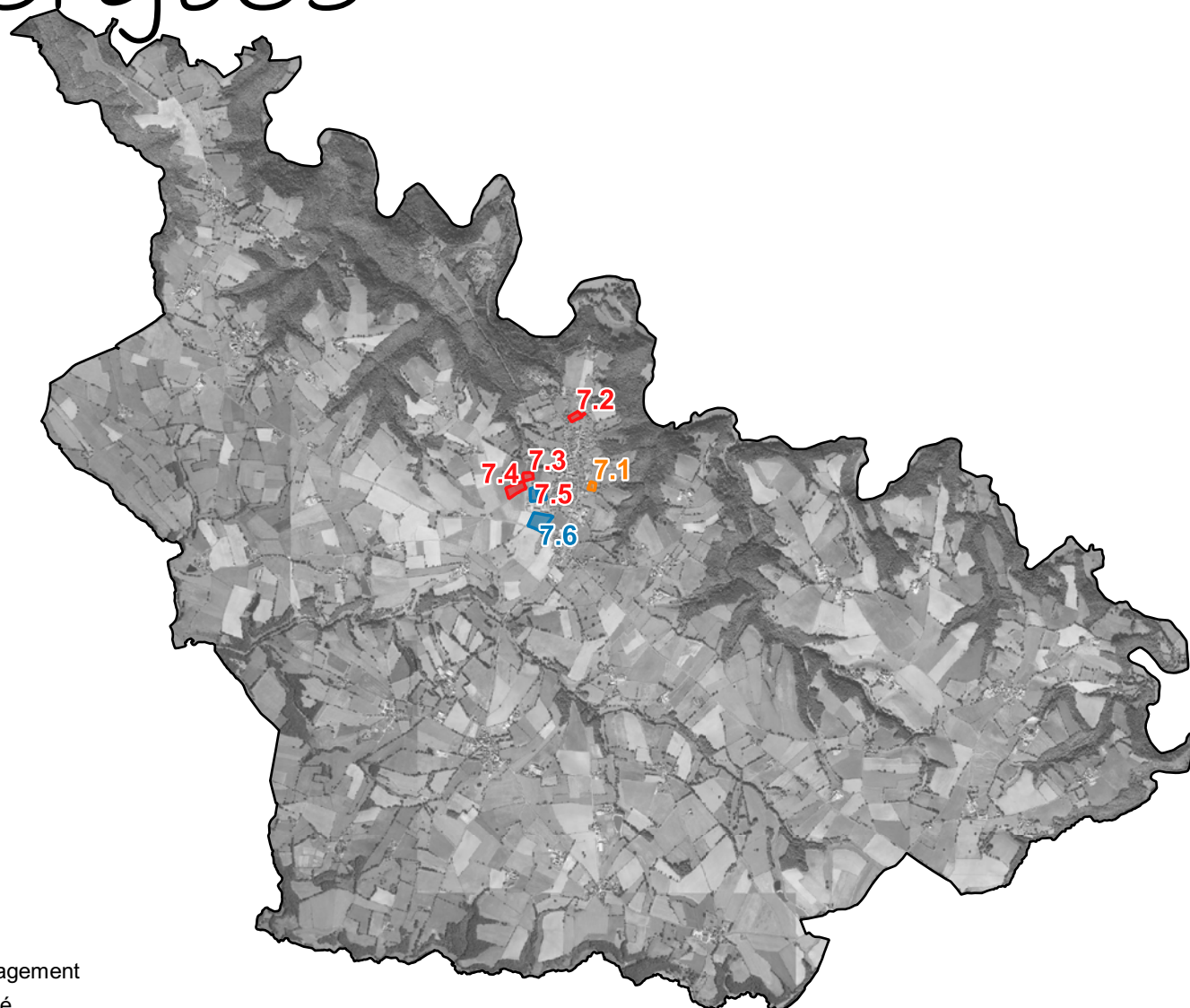
Ce secteur doit privilégier la création d'accès en cohérence avec l'existant, en veillant aux mesures de sécurité et de bonne visibilité.




Les accès privés seront de préférence groupés (deux par deux au minimum).

L'aménagement d'un dégagement sera privilégié afin de permettre l'arrêt d'un véhicule au droit de chaque accès privatif (hors accès piéton). Cet aménagement vise à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.



7. Lédergues



-  OAP Aménagement
-  OAP Densité
-  OAP de phasage de la Zone d'Activités

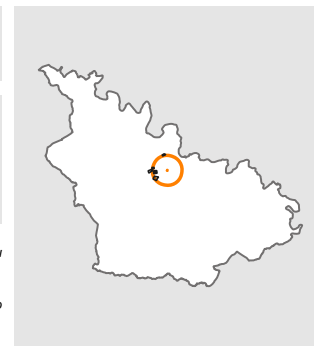
7.1 - Secteur Ub - Maison partagée



7.1 - LEDERGUES - Densité


Type d'OAP : OAP - Densité
Zonage du PLU : Ub
Nombre de secteurs de l'OAP : 1
Surface nette résidentielle : 0,30 ha

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes du Réquistanais
Mission : Elaboration du PLUi
Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN
Réalisation : OCTÉHA



 Périmètre d'OAP Densité

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

 Espace dédié à la construction d'habitations

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Trame bocagère existante, protégée selon le titre 2 du règlement

 Haies de catégorie 2

 Haies de catégorie 3

Etat des lieux

 Courbes de niveau : équidistance de 1 m

1- PRÉSENTATION

Le périmètre d'OAP se situe sur la partie Est du bourg de Lédergues, à proximité d'habitations individuelles et des équipements structurants. Sa position au sein de l'urbanisation existante confère à ce secteur divers enjeux :

- En termes d'intégration paysagère et architecturale, il conviendra d'assurer la transition qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions, en tenant compte des enjeux paysagers et environnementaux.
Ce secteur se compose d'éléments paysagers et écologiques (haies remarquables) qu'il conviendra de prendre en considérations dans les opérations d'aménagement d'ensemble.
- D'assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement entre le site et le reste de l'agglomération.

Selon l'évaluation environnementale, le site de l'OAP se compose d'une prairie artificialisée avec le terrain de pétanque et d'une pelouse de jardin, il présente donc un enjeu environnemental très faible.

2- DISPOSITIONS

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
Forme urbaine	Le secteur a une vocation d'équipement pour la création d'une maison partagée
Nombre minimum de lots à produire	Minimum de 3 lots
Densité minimale nette	1000 m ² / logement
Mixité sociale	Non réglementé

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur des continuités écologiques, et prendre en compte l'existant dans les opérations d'aménagement

Les éléments paysagers, patrimoniaux ou environnementaux référencés sur le document graphique au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus pour :

- Garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le paysage
- Assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions
- Limiter l'impact visuel de ces dernières.
- Préserver leur intérêt écologique ou patrimonial

Pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers et d'intégration des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.6) et au Titre 2 du règlement du PLUi.

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

Ce secteur doit privilégier la création d'accès en cohérence avec l'existant, en veillant aux mesures de sécurité et de bonne visibilité.

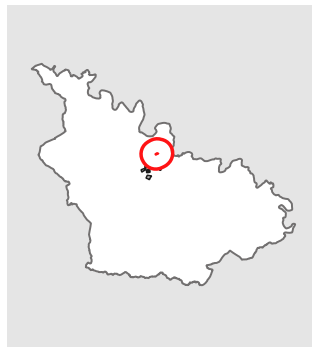
7.2- Secteur 1AU - La Borie




7.2 - LEDERGUES - La Borie


Type d'OAP : OAP - Aménagement
Zonage du PLU : 1AU
Surface nette résidentielle : 0,36 ha

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes du Réquistanais
Mission : Elaboration du PLUi
Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN
Réalisation : OCTÉHA



 Périmètre d'OAP Aménagement

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

 Espace dédié à la construction d'habitations

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère


Trame bocagère existante, protégée selon le titre 2 du règlement

 Haies de catégorie 2


 Haies de catégorie 3

 Arbres remarquables protégés selon le titre 2 du règlement


Prévoir la desserte tous modes du secteur (localisation de principe)

 Accès principal

 Principe de voie de desserte interne au secteur à usage mixte

 Voie en attente pour une extension future

Etat des lieux

 Bâti non cadastré

 Courbes de niveau : équidistance de 1 m

1- PRÉSENTATION

La présente OAP se situe sur la partie Nord du Bourg de Lédergues, à proximité d'habitations individuelles. Sa position stratégique au sein de l'urbanisation existante confère à ce secteur divers enjeux :

- En termes d'intégration paysagère et architecturale, il conviendra d'assurer la transition qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions, en tenant compte des enjeux paysagers et environnementaux.
Ce secteur se compose d'éléments paysagers et écologiques (haies remarquables, arbres remarquables) qu'il conviendra de prendre en considérations dans les opérations d'aménagement d'ensemble.
- D'assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement entre le site et le reste de l'agglomération, et en anticipant les besoins futurs, dans le cadre, le cas échéant, d'une prochaine extension de l'urbanisation.

Selon l'évaluation environnementale, le site de l'OAP se compose d'une pelouse sèche à orchidée présentant un enjeu environnemental modéré. Il est bordé sur la limite Ouest d'une haie remarquable à préserver.

2- DISPOSITIONS

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

ECHÉANCIER PRÉVISIONNEL

Court ou moyen terme et phasage à très long terme

MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Forme urbaine

Le secteur a une vocation mixte, privilégiant l'habitat, notamment individuel.

Nombre minimum de lots à produire

Minimum de 4 lots

Densité minimale nette

1000 m² / logement

Mixité sociale

Non réglementé

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur des continuités écologiques, et prendre en compte l'existant dans les opérations d'aménagement

Les éléments paysagers, patrimoniaux ou environnementaux référencés sur le document graphique au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus pour :

- Garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le paysage
- Assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions
- Limiter l'impact visuel de ces dernières.
- Préserver leur intérêt écologique ou patrimonial

Pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers et d'intégration des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.6) et au Titre 2 du règlement du PLUi.

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

Ce secteur doit privilégier la création d'accès en cohérence avec l'existant, en veillant aux mesures de sécurité et de bonne visibilité.

La future voie de desserte devra être traitée en matériau durable (exception : liaisons douces) et aura une vocation mixte.

Depuis la future voie de desserte, les accès privés seront de préférence groupés (deux par deux au minimum).

L'aménagement d'un dégagement sera privilégié afin de permettre l'arrêt d'un véhicule au droit de chaque accès privatif (hors accès piéton). Cet aménagement vise à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.

Une voie en attente pour extension future du site sera mise en place afin d'anticiper la desserte.



7.3- Secteur 1AU - La Parra Nord














7.3 - LEDERGUES - La Parra Nord

Type d'OAP : OAP - Aménagement
 Zonage du PLU : 1AU
 Surface nette résidentielle : 0,34 ha

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes du Réquistanais
 Mission : Elaboration du PLUi
 Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN
 Réalisation : OCTÉHA



-  Périmètre d'OAP Aménagement
- Accompagner une production d'habitat favorisant la densification**
-  Espace dédié à la construction d'habitations
- Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère**
- Trame bocagère existante, protégée selon le titre 2 du règlement*
-  Haies de catégorie 1
-  Haies de catégorie 2
-  Haies de catégorie 3
- Prévoir la desserte tous modes du secteur (localisation de principe)**
-  Accès principal
-  Principe de voie de desserte interne au secteur à usage mixte
- Etat des lieux**
-  Bâti non cadastré
-  Emplacement Réservé
-  Périmètres de réciprocité agricole
-  Courbes de niveau : équidistance de 1 m

1- PRÉSENTATION

La présente OAP se situe sur la partie Nord du lotissement de la Parra, à l'Ouest du Bourg de Lédergues, à proximité d'habitations individuelles. Sa position stratégique dans la continuité de l'urbanisation existante confère à ce secteur divers enjeux :

- En termes d'intégration paysagère et architecturale, il conviendra d'assurer la transition qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions, en tenant compte des enjeux paysagers et environnementaux.
Ce secteur se compose d'éléments paysagers et écologiques (haies remarquables) qu'il conviendra de prendre en considérations dans les opérations d'aménagement d'ensemble.
- D'assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement entre le site, le hameau et le bourg.

Selon l'évaluation environnementale, le site de l'OAP se compose d'une prairie artificielle ou temporaire présentant un faible enjeu environnemental. Il est bordé de haies remarquables à préserver.

2- DISPOSITIONS

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

ECHÉANCIER PRÉVISIONNEL

Court ou moyen terme

MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Forme urbaine

Le secteur a une vocation mixte, privilégiant l'habitat, notamment individuel.

Nombre minimum de lots à produire

Minimum de 3 lots

Densité minimale nette

1000 m² / logement

Mixité sociale

Non réglementé

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur des continuités écologiques, et prendre en compte l'existant dans les opérations d'aménagement

Les éléments paysagers, patrimoniaux ou environnementaux référencés sur le document graphique au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus pour :

- Garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le paysage
- Assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions
- Limiter l'impact visuel de ces dernières.
- Préserver leur intérêt écologique ou patrimonial

Pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers et d'intégration des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.6) et au Titre 2 du règlement du PLUi.

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

Ce secteur doit privilégier la création d'accès en cohérence avec l'existant, en veillant aux mesures de sécurité et de bonne visibilité.

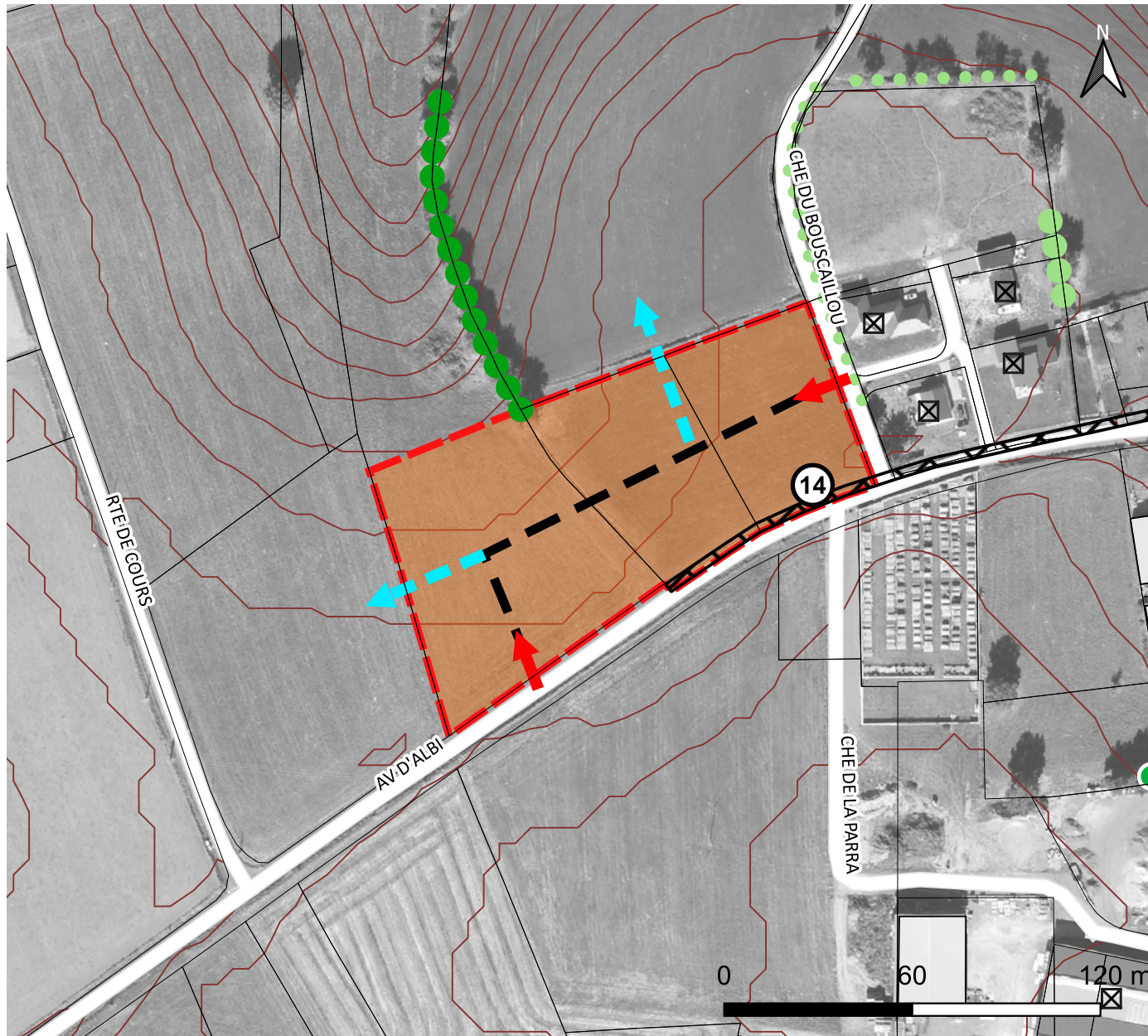
La future voie de desserte devra être traitée en matériau durable (exception: liaisons douces) et aura une vocation mixte.

L'aménagement d'un dégagement sera privilégié afin de permettre l'arrêt d'un véhicule au droit de chaque accès privatif (hors accès piéton). Cet aménagement vise à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.

Une ouverture dans une haie existante sera autorisée, notamment depuis le chemin communal à l'Ouest du secteur, sous réserve d'envisager une compensation (cf Titre 2 du règlement).



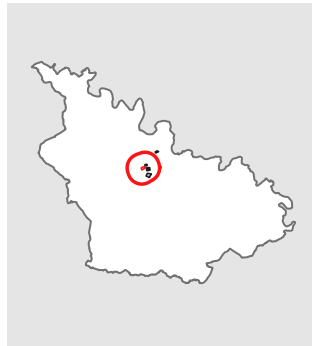
7.4- Secteur 1AU - La Parra Ouest



7.4 - LEDERGUES - La Parra Ouest

Type d'OAP : OAP - Aménagement
 Zonage du PLU : 1AU
 Surface nette résidentielle : 0,82 ha

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes du Réquistanais
 Mission : Elaboration du PLUi
 Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN
 Réalisation : OCTÉHA



- Périmètre d'OAP Aménagement
- Accompagner une production d'habitat favorisant la densification**
- Espace dédié à la construction d'habitations
- Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère**
- Trame bocagère existante, protégée selon le titre 2 du règlement*
- Haies de catégorie 1
- Haies de catégorie 2
- Haies de catégorie 3
- Alignement d'arbres remarquables de catégorie 1
- Prévoir la desserte tous modes du secteur (localisation de principe)**
- ➔ Accès principal
- Principe de voie de desserte interne au secteur à usage mixte
- ➔ Voie en attente pour une extension future
- Etat des lieux**
- Bâti non cadastré
- Emplacement Réservé
- Courbes de niveau : équidistance de 1 m

1- PRÉSENTATION

La présente OAP se situe sur la partie Ouest du lotissement de la Parra, à l'Ouest du Bourg de Lédergues, à proximité d'habitations individuelles. Sa position stratégique dans la continuité de l'urbanisation existante confère à ce secteur divers enjeux :

- En termes d'intégration paysagère et architecturale, il conviendra d'assurer la transition qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions, en tenant compte des enjeux paysagers et environnementaux.
Ce secteur se compose d'éléments paysagers et écologiques (haies remarquables, arbres remarquables) qu'il conviendra de prendre en considérations dans les opérations d'aménagement d'ensemble.
- D'assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement entre le site et le reste de l'agglomération, et en anticipant les besoins futurs, dans le cadre, le cas échéant, d'une prochaine extension de l'urbanisation.
- De valoriser l'entrée de l'agglomération avec notamment un aménagement paysager qualitatif. Afin de bien intégrer le secteur il est important de bien marquer et qualifier l'entrée de bourg.

Selon l'évaluation environnementale, le site de l'OAP se compose d'une prairie artificielle ou temporaire présentant un faible enjeu environnemental.

2- DISPOSITIONS

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

ECHÉANCIER PRÉVISIONNEL

Durée du PLUi et phasage à très long terme

MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que la première, le cas échéant, anticipe la desserte en réseaux de l'ensemble du secteur.

Forme urbaine

Le secteur a une vocation mixte, privilégiant l'habitat, notamment individuel.

Nombre minimum de lots à produire

Minimum de 8 lots

Densité minimale nette

1000 m² / logement

Mixité sociale

Non réglementé

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur des continuités écologiques, et prendre en compte l'existant dans les opérations d'aménagement

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, et prendre en compte l'existant dans les opérations d'aménagement

Les éléments paysagers, patrimoniaux ou environnementaux référencés sur le document graphique au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus pour :

- Garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le paysage
- Assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions
- Limiter l'impact visuel de ces dernières.
- Préserver leur intérêt écologique ou patrimonial

Pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers et d'intégration des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.6) et au Titre 2 du règlement du PLUi.

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

Ce secteur doit privilégier la création d'accès en cohérence avec l'existant, en veillant aux mesures de sécurité et de bonne visibilité.

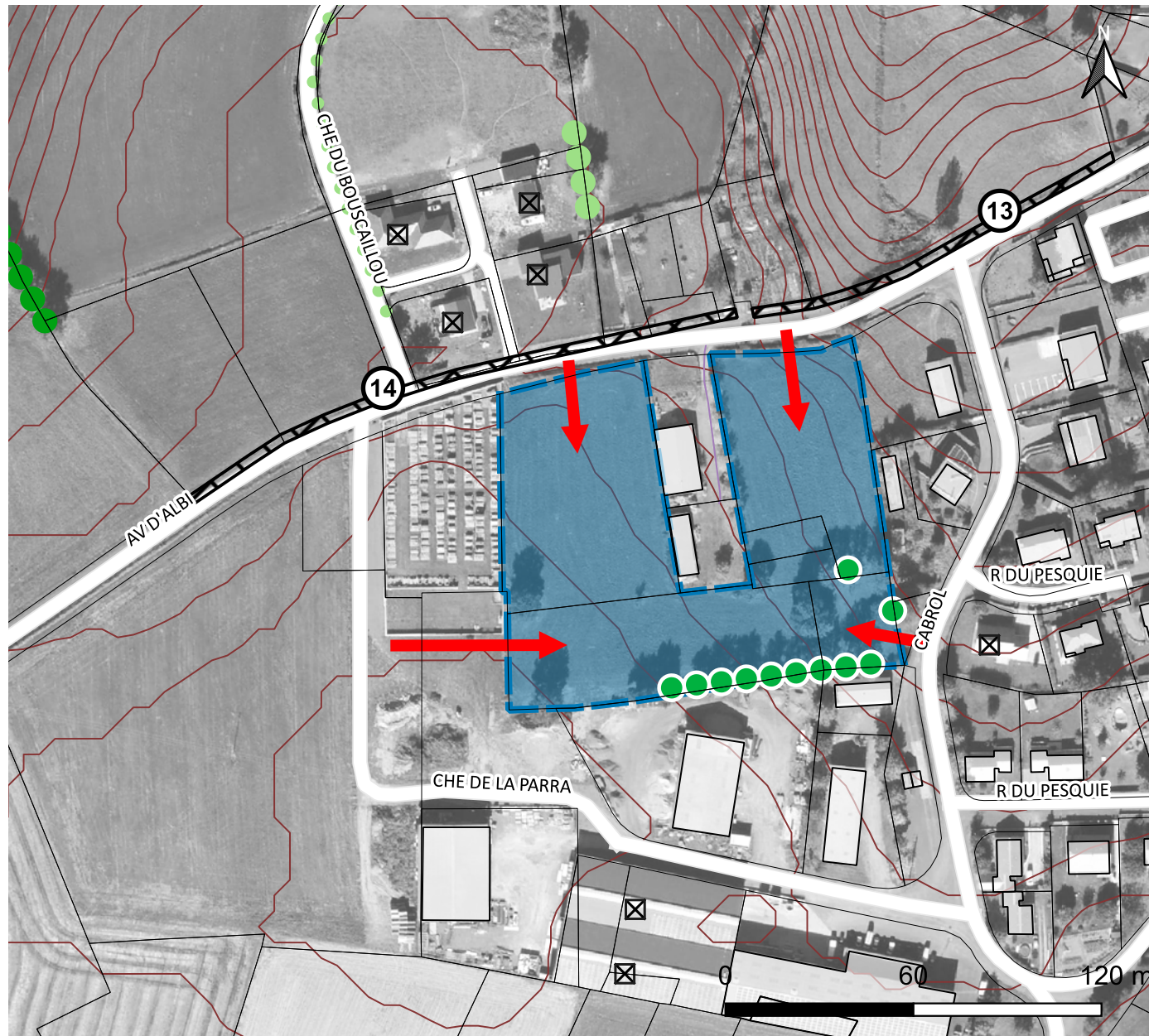
La future voie de desserte devra être traitée en matériau durable (exception : liaisons douces) et aura une vocation mixte.

Depuis la future voie de desserte, les accès privés seront de préférence groupés (deux par deux au minimum).

L'aménagement d'un dégagement sera privilégié afin de permettre l'arrêt d'un véhicule au droit de chaque accès privatif (hors accès piéton). Cet aménagement vise à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.

Des voies en attente pour une potentielle extension du site vers le Nord et l'Ouest pourront être mises en place.

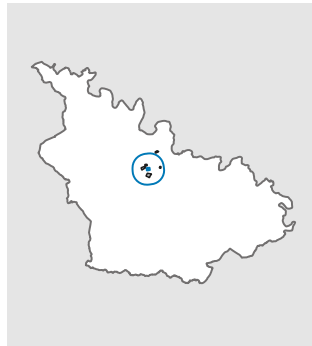
7.5- Secteur Ux - Zone d'activités de la Parra



7.5 - LEDERGUES - Zone d'Activités de la Parra

Type d'OAP : OAP - Aménagement
 Zonage du PLU : Ux
 Surface nette économique : 0,82 ha

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes du Réquistanais
 Mission : Elaboration du PLUi
 Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN
 Réalisation : OCTÉHA



Périmètre d'OAP Aménagement de la Zone d'Activités

Accompagner le développement économique

Espace dédié à la densification de la zone d'activité existante

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Trame bocagère existante, protégée selon le titre 2 du règlement

- Haies de catégorie 1
- Haies de catégorie 2
- Haies de catégorie 3
- Alignement d'arbres remarquables de catégorie 1
- Arbres remarquables protégés selon le titre 2 du règlement

Prévoir la desserte tous modes du secteur (localisation de principe)

Accès principal

Etat des lieux

- Bâti non cadastré
- Emplacement Réserve
- Courbes de niveau : équidistance de 1 m

1- PRÉSENTATION

La présente OAP est une dent-creuse au sein de la zone d'activités de la Parra, à l'Ouest du bourg de Lédergues. Sa position stratégique dans au sein de la zone d'activité existante confère à ce secteur divers enjeux :

- En termes d'intégration paysagère et architecturale, il conviendra d'assurer la transition qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions, en tenant compte des enjeux paysagers et environnementaux.
Ce secteur se compose d'éléments paysagers (alignement d'arbres, arbres remarquables) qu'il conviendra de prendre en considération dans les opérations d'aménagement d'ensemble.
- D'assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement entre le site et le reste de l'agglomération

Selon l'évaluation environnementale, le site de l'OAP se compose d'une prairie artificielle ou temporaire sur le bas et d'une prairie naturelle de fauche sur la partie haute. L'aménagement de cet espace constituerait un impact environnemental faible à modéré, qu'il s'agira de compenser. Le secteur est bordé au Sud d'un alignement d'arbres remarquables qu'il convient de préserver.

2- DISPOSITIONS

Accompagner le développement économique

MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que la première, le cas échéant, anticipe la desserte en réseaux de l'ensemble du secteur.

Forme urbaine

Le secteur a une vocation économique, privilégiant l'accueil de nouvelles activités pour densifier la zone d'activité existante.

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur des continuités écologiques, et prendre en compte l'existant dans les opérations d'aménagement

Les éléments paysagers, patrimoniaux ou environnementaux référencés sur le document graphique au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus pour :

- Garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le paysage
- Assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions
- Limiter l'impact visuel de ces dernières.
- Préserver leur intérêt écologique ou patrimonial

Pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers et d'intégration des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.6) et au Titre 2 du règlement du PLUi.

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

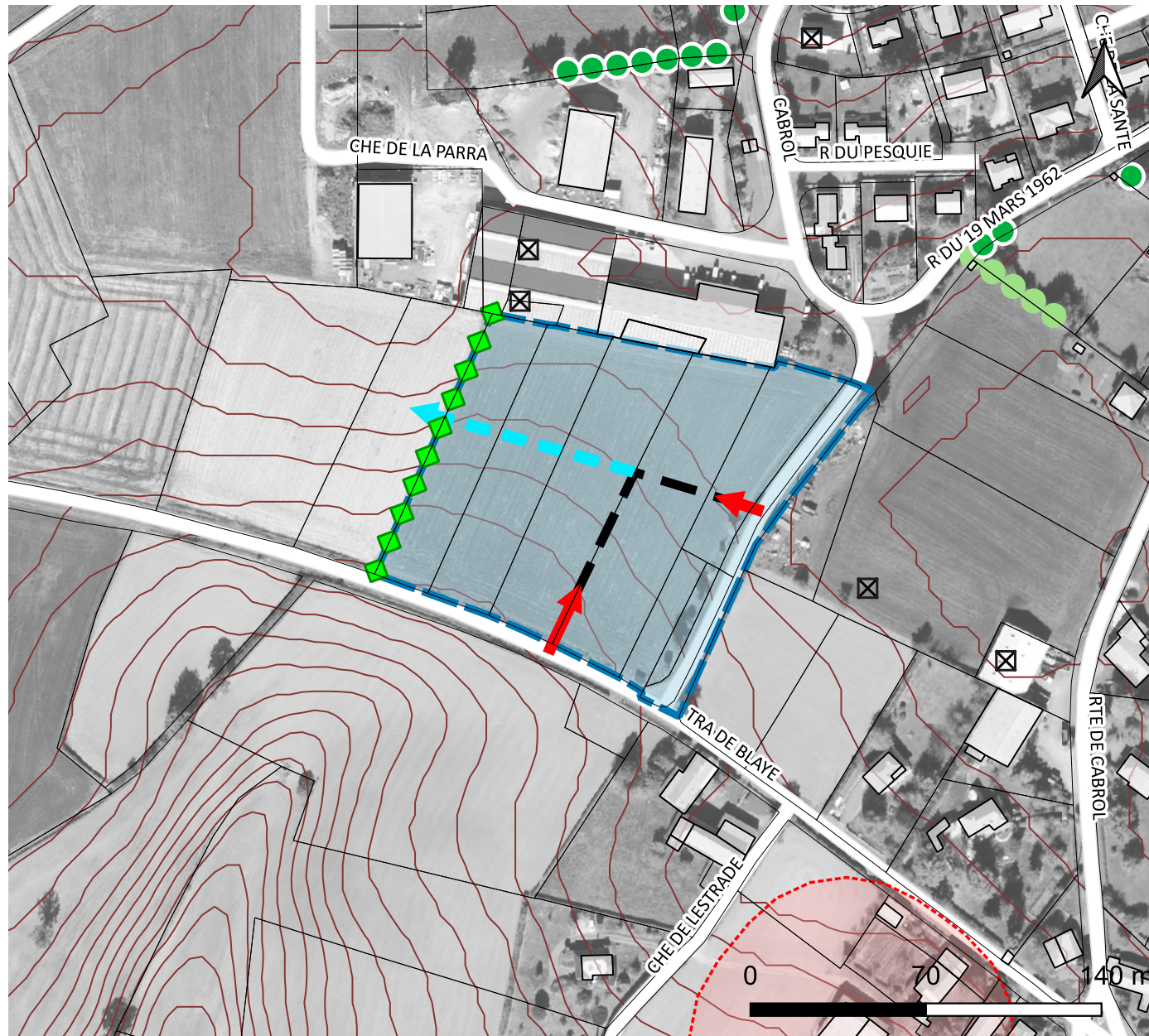
Ce secteur doit privilégier la création et le renforcement d'accès en cohérence avec l'existant, en veillant aux mesures de sécurité et de bonne visibilité.

La future voie de desserte sera traitée en matériau durable (exceptions : liaisons douces) et aura une vocation mixte.

De même, l'aménagement d'un dégagement sera privilégié afin de permettre l'arrêt d'un véhicule au droit de chaque accès privatif (hors accès piéton). Cet aménagement vise à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.



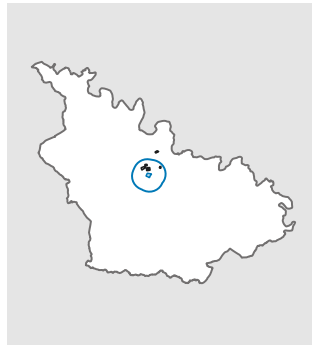
7.6- Secteur 1AUx - Zone d'activités de la Parra



7.6 - LEDERGUES - Zone d'Activités de la Parra

Type d'OAP : OAP - Aménagement
 Zonage du PLU : 1AUx
 Surface nette économique : 1,22 ha

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes du Réquistanais
 Mission : Elaboration du PLUi
 Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN
 Réalisation : OCTÉHA



Périmètre d'OAP Aménagement de la Zone d'Activités

Accompagner le développement économique

Espace dédié à l'extension de la zone d'activités

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Plantation à créer

Trame bocagère existante, protégée selon le titre 2 du règlement

Haies de catégorie 2

Alignement d'arbres remarquables de catégorie 1

Arbres remarquables protégés selon le titre 2 du règlement

Prévoir la desserte tous modes du secteur (localisation de principe)

Accès principal

Principe de voie de desserte interne au secteur à usage mixte

Voie en attente pour une extension future

Etat des lieux

Bâti non cadastré

Périmètres de réciprocity agricole

Courbes de niveau : équidistance de 1 m

1- PRÉSENTATION

La présente OAP se situe sur la partie Sud de la zone d'activités de la Parra, à l'Ouest du Bourg de Lédergues. Sa position stratégique dans la continuité de la zone d'activités existante confère à ce secteur divers enjeux :

- En termes d'intégration paysagère et architecturale, il conviendra d'assurer la transition qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions, en tenant compte des enjeux paysagers et environnementaux.
- D'assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement entre le site et le reste de l'agglomération, et en anticipant les besoins futurs, dans le cadre, le cas échéant, d'une prochaine extension du site.
- De valoriser l'entrée de l'agglomération avec notamment un aménagement paysager qualitatif.

Selon l'évaluation environnementale, le site de l'OAP se compose d'une prairie artificielle ou temporaire présentant un faible enjeu environnemental.

2- DISPOSITIONS

Accompagner le développement économique

ECHÉANCIER PRÉVISIONNEL

Durée du PLUi et phasage à très long terme

MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que la première, le cas échéant, anticipe la desserte en réseaux de l'ensemble du secteur.

Forme urbaine

Le secteur a une vocation économique, privilégiant l'implantation de nouvelles activités.

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur des continuités écologiques, et prendre en compte l'existant dans les opérations d'aménagement

Les éléments paysagers, patrimoniaux ou environnementaux référencés sur le document graphique au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus pour :

- Garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le paysage
- Assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions
- Limiter l'impact visuel de ces dernières.
- Préserver leur intérêt écologique ou patrimonial

Pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers et d'intégrations des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.6) et au Titre 2 du règlement du PLUi.

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

Ce secteur doit privilégier la création d'accès en cohérence avec l'existant, en veillant aux mesures de sécurité et de bonne visibilité.

Un carrefour sera aménagée depuis la RD10 afin de sécuriser l'accès à la future zone d'activité.

Depuis la voie de desserte (existante ou future), les accès privés seront de préférence groupés (deux par deux au minimum).

La future voie de desserte devra être traitée en matériau durable (exception: liaisons douces) et aura une vocation mixte.

L'aménagement d'un dégagement sera privilégié afin de permettre l'arrêt d'un véhicule au droit de chaque accès privatif (hors accès piéton). Cet aménagement vise à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.




Une voie en attente pour une potentielle extension du site vers l'Ouest pourra être mise en place.

Les accès directs depuis la RD10 seront interdits.

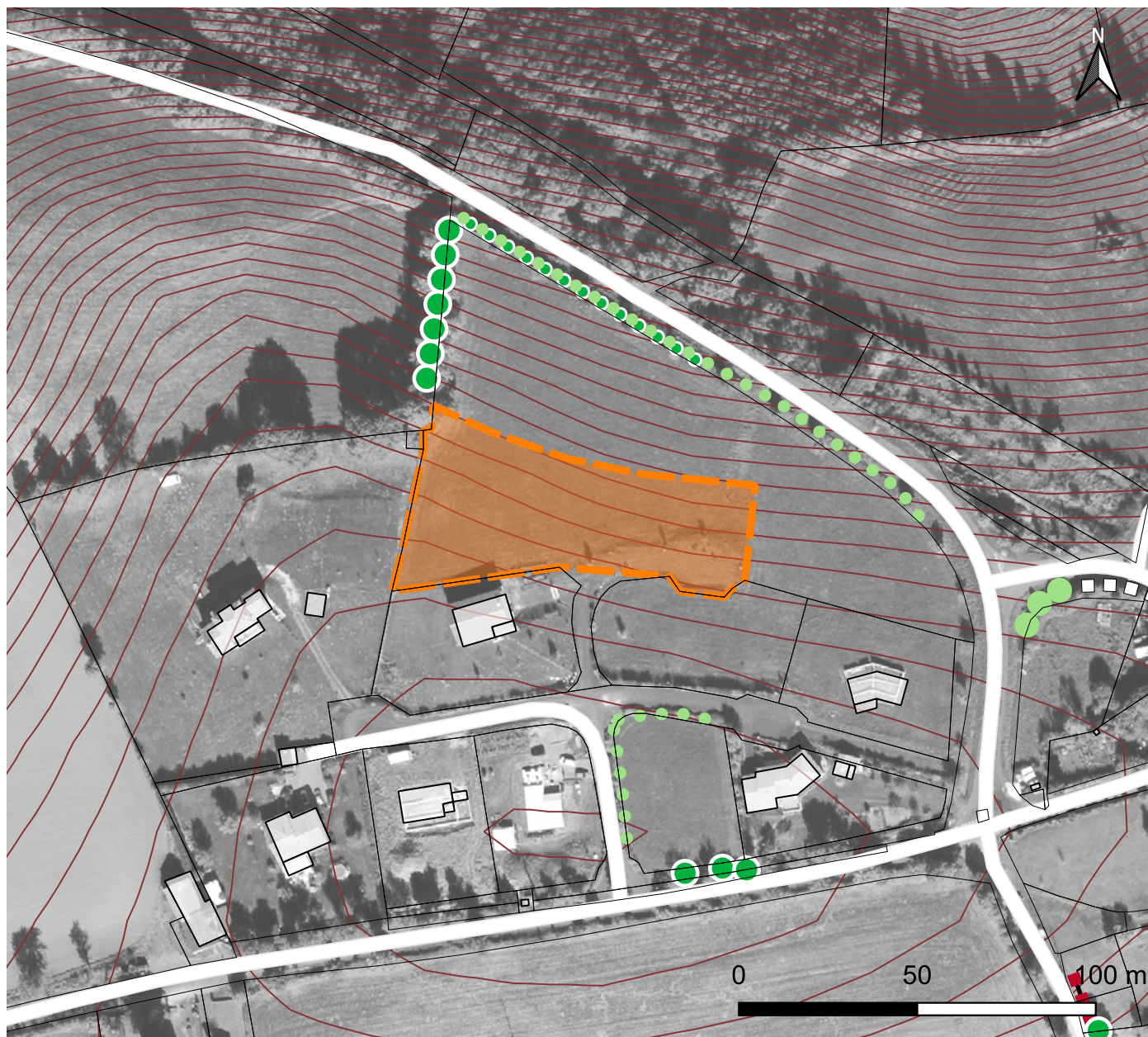


8. Montclar



-  OAP Aménagement
-  OAP Densité
-  OAP de phasage de la Zone d'Activités

8.1 - Secteurs Ua et Ub - Densité



8.1 - MONTCLAR - Densité

Type d'OAP : OAP - Densité
 Zonage du PLU : Ub
 Nombre de secteurs de l'OAP : 1
 Surface nette résidentielle : 0,25 ha

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes du Réquistanais
 Mission : Elaboration du PLUi
 Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN
 Réalisation : OCTÉHA



Périmètre d'OAP Densité

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

Espace dédié à la construction d'habitations

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Trame bocagère existante, protégée selon le titre 2 du règlement

- Haies de catégorie 2
- Haies de catégorie 3
- Alignement d'arbres remarquables de catégorie 1
- Alignement d'arbres remarquables de catégorie 3
- Arbres remarquables protégés selon le titre 2 du règlement

Murets, protégés selon le titre 2 du règlement

- Murets de catégorie 1
- Murets de catégorie 3

Etat des lieux

- Courbes de niveau : équidistance de 1 m

1- PRÉSENTATION

Le secteur est orienté vers le Nord et offre une vue panoramique sur le Ségala et le Lévézou. Il est en continuité du lotissement communal des Moulins à Vent et correspond à sa phase 2 qui n'a pas été achevée. Sa position confère à ce secteur divers enjeux :

- En termes d'intégration paysagère et architecturale, il conviendra d'assurer la transition qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions, en tenant compte des enjeux paysagers et environnementaux.
- D'assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement entre le site et le reste de l'agglomération.

Selon l'évaluation environnementale, le secteur se compose d'une prairie naturelle de fauche présentant un enjeu environnemental modéré.

2- DISPOSITIONS

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Forme urbaine

Le secteur a une vocation d'équipement pour la création d'une maison partagée

Nombre minimum de lots à produire

Minimum de 2 lots

Densité minimale nette

1000 m² / logement

Mixité sociale

Non réglementé

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur des continuités écologiques, et prendre en compte l'existant dans les opérations d'aménagement

Les éléments paysagers, patrimoniaux ou environnementaux référencés sur le document graphique au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus pour :

- Garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le paysage
- Assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions
- Limiter l'impact visuel de ces dernières.
- Préserver leur intérêt écologique ou patrimonial

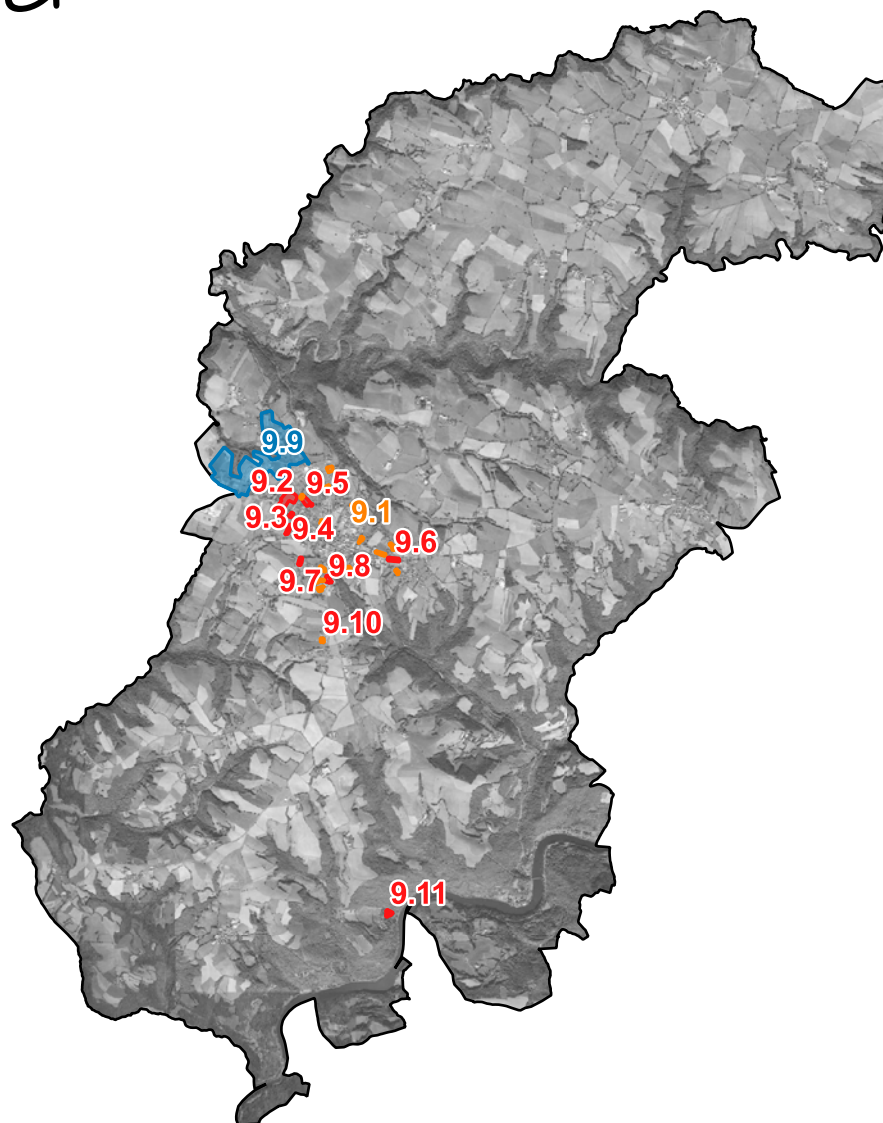
Pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers et d'intégration des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.6) et au Titre 2 du règlement du PLUi.

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

Ce secteur doit privilégier la création d'accès en cohérence avec l'existant, en veillant aux mesures de sécurité et de bonne visibilité.



9. Réquista



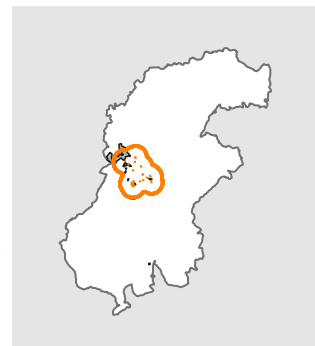
- OAP Aménagement
- OAP Densité
- OAP de phasage de la Zone d'Activités














9.1 - REQUISTA - Densité 2

Type d'OAP : OAP - Densité
 Zonage du PLU : Ub
 Nombre de secteurs de l'OAP : 17
 Surface nette résidentielle : 3,35 ha

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes du Réquistanais
 Mission : Elaboration du PLU
 Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN
 Réalisation : OCTÉHA



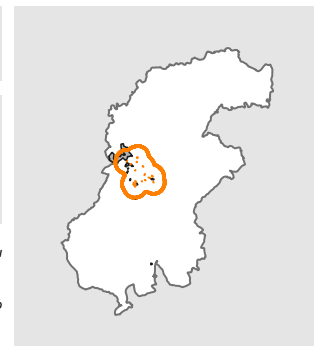
-  Périmètre d'OAP Densité
- Accompagner une production d'habitat favorisant la densification**
-  Espace dédié à la construction d'habitations
- Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère**
- Trame bocagère existante, protégée selon le titre 2 du règlement*
-  Haies de catégorie 1
-  Haies de catégorie 2
-  Haies de catégorie 3
-  Arbres remarquables protégés selon le titre 2 du règlement
- Murets, protégés selon le titre 2 du règlement*
-  Murets de catégorie 2
-  Murets de catégorie 3
- Etat des lieux**
-  Bâti non cadastré
-  Emplacement Réservé
-  Courbes de niveau : équidistance de 1 m



9.1 - REQUISTA - Densité 3

Type d'OAP : OAP - Densité
 Zonage du PLU : Ub
 Nombre de secteurs de l'OAP : 17
 Surface nette résidentielle : 3,35 ha

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes du Réquistanais
 Mission : Elaboration du PLUi
 Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN
 Réalisation : OCTÉHA



- Périimètre d'OAP Densité
- Accompagner une production d'habitat favorisant la densification**
- Espace dédié à la construction d'habitations
- Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère**
- Trame bocagère existante, protégée selon le titre 2 du règlement*
- Haies de catégorie 1
- Haies de catégorie 2
- Haies de catégorie 3
- Arbres remarquables protégés selon le titre 2 du règlement
- Murets, protégés selon le titre 2 du règlement*
- Murets de catégorie 1
- Murets de catégorie 2
- Murets de catégorie 3
- Etat des lieux**
- Bâti non cadastré
- Périimètres de réciprocité agricole
- Courbes de niveau : équidistance de 1 m

1- PRÉSENTATION

La présente OAP est multisites (17 secteurs). Elle englobe plusieurs ensembles fonciers au sein du bourg de Réquista présentant des caractéristiques similaires. Ils se situent tous à proximité directe du centre-bourg et des équipements structurants. Les secteurs environnants présentent une offre diversifiée en matière d'habitat (individuel et groupé), avec une dominante d'habitat individuel. Leurs positions stratégiques confèrent à ces secteurs divers enjeux :

- En termes d'intégration paysagère et architecturale. Il conviendra donc d'assurer la transition qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions, en tenant compte des enjeux paysagers et environnementaux.
Ces secteurs se composent d'éléments paysagers (haies remarquables, alignement d'arbres, arbres remarquables) qu'il conviendra de prendre en considération dans les opérations d'aménagement d'ensemble.
- D'assurer la continuité des circulations pour tous modes de déplacement entre les secteurs et le reste du bourg

Ces secteurs sont en situation de dents creuses, ils se composent principalement de prairies artificielles ou temporaires et de prairies naturelles qui présentent principalement des enjeux très faibles à modérés d'un point de vue environnemental, dont le détail est présenté ci-après.

ENJEUX ÉCOLOGIQUES DES DIFFÉRENTS SECTEURS DE DENSIFICATION DE LA COMMUNE DE RÉQUISTA

N° de secteur	Occupation du sol / habitat naturel	Enjeu potentiel
1	Prairie naturelle de fauche	Modéré
2	Prairie de fauche	Faible
3	Potager et petit patrimoine bâti pouvant abriter de la faune	Faible à modéré
4		
5	Prairie de fauche	Faible
6	Prairie de fauche	Faible
7	Prairie artificielle ou temporaire	Faible
8	Prairie artificielle ou temporaire	Faible
9	Prairie naturelle de fauche	Modéré
10	Prairie artificielle ou temporaire	Très faible
11	Prairie naturelle de fauche	Modéré
12	Prairie artificielle ou temporaire et pelouse entretenue	Très faible
13	Jardin entretenu et prairie de fauche	Faible
14	Prairie artificielle ou temporaire	Très faible
15	Prairie artificielle ou temporaire	Faible
16	Prairie pâturée délimitée par une haie et un muret à préserver	Modéré
17	Prairie artificielle ou temporaire	Faible

2- DISPOSITIONS

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

	SECTEUR 1	SECTEUR 2	SECTEUR 3	SECTEUR 4	SECTEUR 5	SECTEUR 6	SECTEUR 7	SECTEUR 8	SECTEUR 9
MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.								
Forme urbaine	Le secteur a une vocation mixte, privilégiant l'habitat, notamment individuel, groupé ou collectif.								
Nombre minimum de lots à produire	Minimum de 4 lots	Minimum de 3 lots	Minimum de 3 lots	Minimum de 2 lots	Minimum de 3 lots	Minimum de 2 lots	Minimum de 2 lots	Minimum de 2 lots	Minimum de 2 lots
Densité minimale nette	14 logements / Ha								
Mixité sociale	Non réglementé								

	SECTEUR 10	SECTEUR 11	SECTEUR 12	SECTEUR 13	SECTEUR 14	SECTEUR 15	SECTEUR 16	SECTEUR 17
MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.							
Forme urbaine	Le secteur a une vocation mixte, privilégiant l'habitat, notamment individuel, groupé ou collectif.							
Nombre minimum de lots à produire	Minimum de 4 lots	Minimum de 4 lots	Minimum de 2 lots	Minimum de 2 lots	Minimum de 3 lots	Minimum de 4 lots	Minimum de 2 lots	Minimum de 4 lots
Densité minimale nette	14 logements / Ha							
Mixité sociale	Non réglementé							

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur des continuités écologiques, et prendre en compte l'existant dans les opérations d'aménagement

Les éléments paysagers, patrimoniaux ou environnementaux référencés sur le document graphique au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus pour :

- Garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le paysage
- Assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions
- Limiter l'impact visuel de ces dernières.
- Préserver leur intérêt écologique ou patrimonial

Pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers et d'intégration des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.6) et au Titre 2 du règlement du PLUi.

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

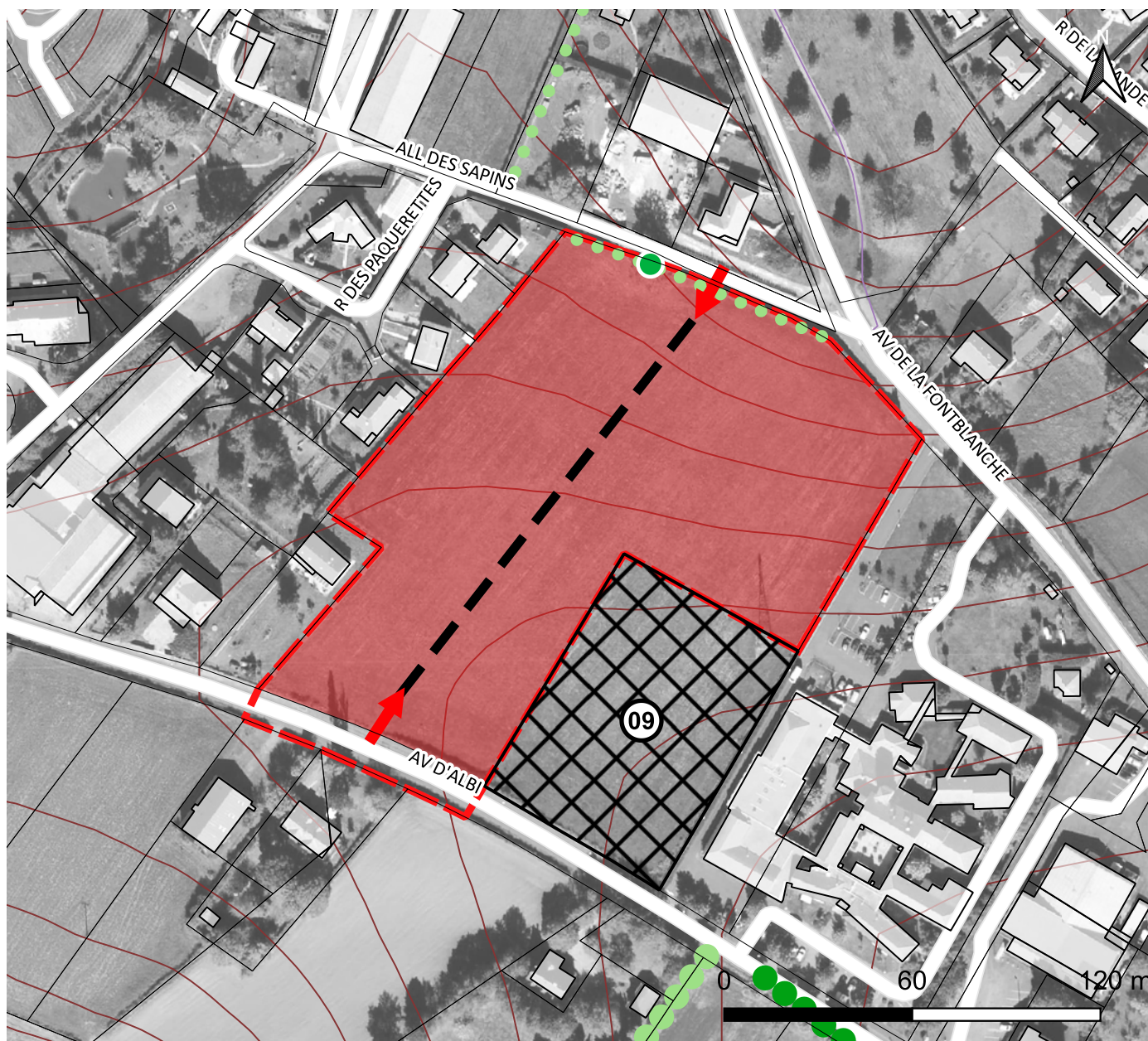
Sur les différents secteurs, privilégier la création d'accès en cohérence avec l'existant, en veillant aux mesures de sécurité et de bonne visibilité.

Les accès privés seront de préférence groupés (deux par deux au minimum).

De même, l'aménagement d'un dégagement sera privilégié afin de permettre l'arrêt d'un véhicule au droit de chaque accès privatif (hors accès piéton). Cet aménagement vise à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.

Une ouverture dans une haie existante sera autorisée, sous réserve d'envisager une compensation (cf Titre 2 du règlement).

9.2- Secteur 1AU - Allée des Sapins













9.2 - REQUISTA - Allée des Sapins

Type d'OAP : OAP - Aménagement
 Zonage du PLU : 1AU
 Surface nette résidentielle : 1,41 ha

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes du Réquistanais
 Mission : Elaboration du PLUi
 Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN
 Réalisation : OCTÉHA



-  Périmètre d'OAP Aménagement
- Accompagner une production d'habitat favorisant la densification**
-  Espace dédié à la construction d'habitations
- Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère**
- Trame bocagère existante, protégée selon le titre 2 du règlement*
-  Haies de catégorie 1
-  Haies de catégorie 2
-  Haies de catégorie 3
-  Arbres remarquables protégés selon le titre 2 du règlement
- Prévoir la desserte tous modes du secteur (localisation de principe)**
-  Accès principal
-  Principe de voie de desserte interne au secteur à usage mixte
- Etat des lieux**
-  Emplacement Réserve
-  Courbes de niveau : équidistance de 1 m

1- PRÉSENTATION

La présente OAP se situe au coeur du Bourg de Réquista. Sa position stratégique dans au sein de l'urbanisation existante confère à ce secteur divers enjeux :

- En termes d'intégration paysagère et architecturale, il conviendra d'assurer la transition qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions, en tenant compte des enjeux paysagers et environnementaux.
Ce secteur se compose d'éléments paysagers et écologiques (haie remarquable, arbre remarquable) qu'il conviendra de prendre en considérations dans les opérations d'aménagement d'ensemble.
- D'assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement entre le site et le reste de l'agglomération.
- De qualifier la traversée du village en préservant un premier plan paysager le long de la RD903.

Selon l'évaluation environnementale, le site de l'OAP se compose d'une prairie artificielle ou temporaire présentant un enjeu environnemental faible.

2- DISPOSITIONS

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

ECHÉANCIER PRÉVISIONNEL	Durée du PLUi
MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que la première, le cas échéant, anticipe la desserte en réseaux de l'ensemble du secteur.
Forme urbaine	Le secteur a une vocation mixte, privilégiant l'habitat, notamment individuel.
Nombre minimum de lots à produire	Minimum de 20 lots
Densité minimale nette	14 logements / Ha
Mixité sociale	Non réglementé

Une partie du site est dédiée au projet d'extension de l'EHPAD.

Il conviendra d'assurer une intégration qualitative des futures constructions dans la continuité de la structure existante et d'intégrer une transition paysagère qualitative avec les futures habitations.

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur des continuités écologiques, et prendre en compte l'existant dans les opérations d'aménagement

Les éléments paysagers, patrimoniaux ou environnementaux référencés sur le document graphique au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus pour :

- Garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le paysage
- Assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions
- Limiter l'impact visuel de ces dernières.
- Préserver leur intérêt écologique ou patrimonial

Pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers et d'intégration des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.6) et au Titre 2 du règlement du PLUi.

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

Ce secteur doit privilégier la création d'accès en cohérence avec l'existant, en veillant aux mesures de sécurité et de bonne visibilité.

Les accès privés directs depuis la RD903 sont interdits.

La desserte du secteur sera aménagée depuis un accès à la RD903 au Sud, et à l'Allée des Sapins au Nord.

Cette voie de desserte sera traitée en matériau durable (exception : liaisons douces) et auront une vocation mixte.

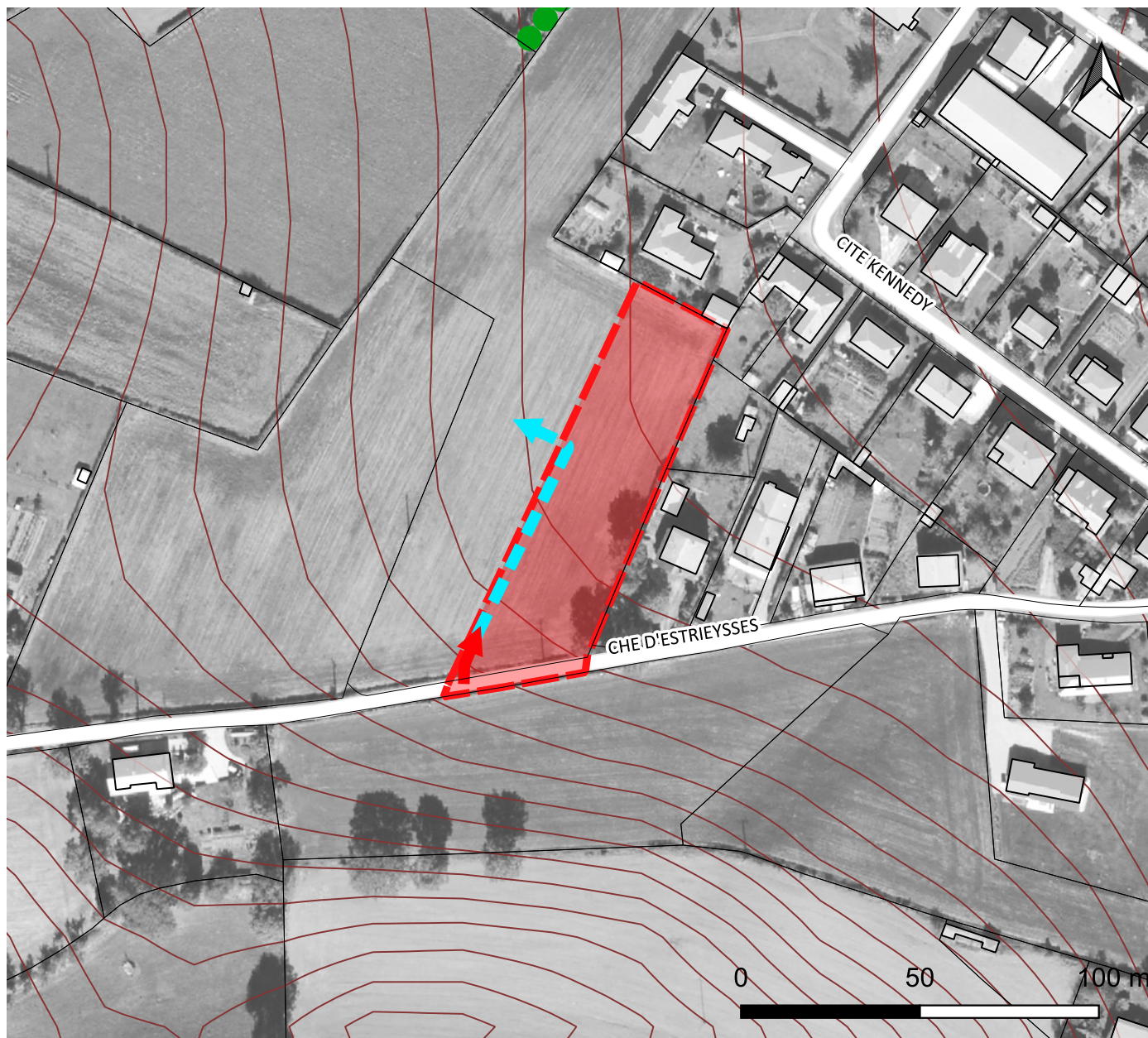
Les accès privés seront de préférence groupés (deux par deux au minimum).

De même, l'aménagement d'un dégagement sera privilégié afin de permettre l'arrêt d'un véhicule au droit de chaque accès privatif (hors accès piéton). Cet aménagement vise à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.

Une ouverture dans une haie existante pourra être autorisée, dans ce cas, une compensation devra être envisagée (cf Titre 2 du règlement).



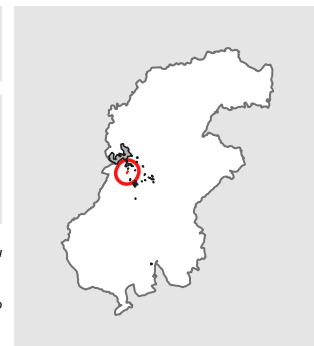
9.3- Secteur IAU - Chemin d'Estrieysse



9.3 - REQUISTA - Chemin d'Estrieysse

Type d'OAP : OAP - Aménagement
Zonage du PLU : 1AU
Surface nette résidentielle : 0,25 ha

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes du Réquistanais
Mission : Elaboration du PLUi
Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN
Réalisation : OCTÉHA



- Périmètre d'OAP Aménagement
- Accompagner une production d'habitat favorisant la densification**
- Espace dédié à la construction d'habitations
- Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère**
- Trame bocagère existante, protégée selon le titre 2 du règlement*
- Haies de catégorie 1
- Prévoir la desserte tous modes du secteur (localisation de principe)**
- Accès principal
- Voie en attente pour une extension future
- Etat des lieux**
- Courbes de niveau : équidistance de 1 m

1- PRÉSENTATION

La présente OAP se situe en entrée Sud-Ouest du Bourg de Réquista. Sa position stratégique dans la continuité de l'urbanisation existante confère à ce secteur divers enjeux :

- En termes d'intégration paysagère et architecturale, il conviendra d'assurer la transition qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions, en tenant compte des enjeux paysagers et environnementaux.
- D'assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement entre le site et le reste de l'agglomération, et en anticipant les besoins futurs, dans le cadre, le cas échéant, d'une prochaine extension de l'urbanisation.

Selon l'évaluation environnementale, le site de l'OAP se compose d'une culture (céréale) présentant un enjeu environnemental faible.

2- DISPOSITIONS

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

ECHÉANCIER PRÉVISIONNEL

Court à moyen terme et phasage à très long terme

MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Forme urbaine

Le secteur a une vocation mixte, privilégiant l'habitat, notamment individuel.

Nombre minimum de lots à produire

Minimum de 4 lots

Densité minimale nette

14 logements / Ha

Mixité sociale

Non réglementé

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur des continuités écologiques, et prendre en compte l'existant dans les opérations d'aménagement

Les éléments paysagers, patrimoniaux ou environnementaux référencés sur le document graphique au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus pour :

- Garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le paysage
- Assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions
- Limiter l'impact visuel de ces dernières.
- Préserver leur intérêt écologique ou patrimonial

Pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers et d'intégration des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.6) et au Titre 2 du règlement du PLUi.

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

Ce secteur doit privilégier la création d'accès en cohérence avec l'existant, en veillant aux mesures de sécurité et de bonne visibilité.

L'accès sera aménagé depuis le Chemin d'Estrieysse

Les accès privés seront de préférence groupés (deux par deux au minimum).

De même, l'aménagement d'un dégagement sera privilégié afin de permettre l'arrêt d'un véhicule au droit de chaque accès privatif (hors accès piéton). Cet aménagement vise à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.

Une ouverture dans une haie existante pourra être autorisée, dans ce cas, une compensation devra être envisagée (cf Titre 2 du règlement).

Une voie en attente pour une potentielle extension du site vers l'Ouest pourra être mise en place.



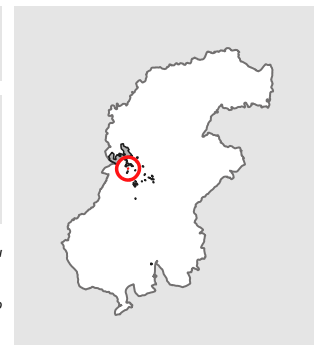
9.4- Secteur 1AU - Avenue d'Albi











9.4 - REQUISTA - Avenue d'Albi

Type d'OAP : OAP - Aménagement
 Zonage du PLU : 1AU
 Surface nette résidentielle : 0,14 ha

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes du Réquistanais
 Mission : Elaboration du PLUi
 Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN
 Réalisation : OCTÉHA



-  Périmètre d'OAP Aménagement
- Accompagner une production d'habitat favorisant la densification**
-  Espace dédié à la construction d'habitations
- Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère**
- Trame bocagère existante, protégée selon le titre 2 du règlement*
-  Haies de catégorie 1
-  Haies de catégorie 2
- Prévoir la desserte tous modes du secteur (localisation de principe)**
-  Accès principal
-  Voie en attente pour une extension future
- Etat des lieux**
-  Emplacement Réservé
-  Courbes de niveau : équidistance de 1 m

1- PRÉSENTATION

La présente OAP se situe en entrée Ouest du Bourg de Réquista. Sa position stratégique dans la continuité de l'urbanisation existante confère à ce secteur divers enjeux :

- En termes d'intégration paysagère et architecturale, il conviendra d'assurer la transition qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions, en tenant compte des enjeux paysagers et environnementaux.
Ce secteur se compose d'éléments paysagers et écologiques (haies remarquables) qu'il conviendra de prendre en considérations dans les opérations d'aménagement d'ensemble.
- D'assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement entre le site et le reste de l'agglomération, et en anticipant les besoins futurs, dans le cadre, le cas échéant, d'une prochaine extension de l'urbanisation.
- De qualifier la traversée du village en préservant un premier plan paysager.

Selon l'évaluation environnementale, le site de l'OAP se compose d'une culture (céréale) présentant un enjeu environnemental faible.

2- DISPOSITIONS

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

ECHÉANCIER PRÉVISIONNEL	Court à moyen terme et phasage à très long terme
MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
Forme urbaine	Le secteur a une vocation mixte, privilégiant l'habitat, notamment individuel.
Nombre minimum de lots à produire	Minimum de 2 lots
Densité minimale nette	14 logements / Ha
Mixité sociale	Non réglementé

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur des continuités écologiques, et prendre en compte l'existant dans les opérations d'aménagement

Les éléments paysagers, patrimoniaux ou environnementaux référencés sur le document graphique au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus pour :

- Garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le paysage
- Assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions
- Limiter l'impact visuel de ces dernières.
- Préserver leur intérêt écologique ou patrimonial

Pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers et d'intégration des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.6) et au Titre 2 du règlement du PLUi.

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

Ce secteur doit privilégier la création d'accès en cohérence avec l'existant, en veillant aux mesures de sécurité et de bonne visibilité.

Les accès privés seront de préférence groupés (deux par deux au minimum).

Les accès privés directs depuis la RD903 sont interdits.

La desserte du secteur sera aménagée depuis un accès unique à la RD903.

L'aménagement d'un dégagement sera privilégié afin de permettre l'arrêt d'un véhicule au droit de chaque accès privatif (hors accès piéton). Cet aménagement vise à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.

Une voie en attente pour une potentielle extension du site vers le Sud pourra être mise en place.



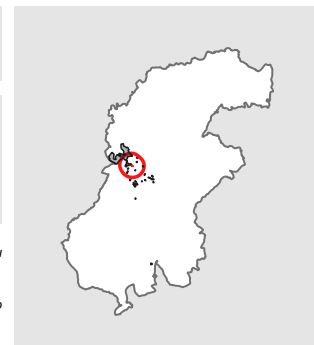
9.5- Secteur Ub - Avenue de la Fontblanche













9.5 - REQUISTA - Avenue de la Fontblanche

Type d'OAP : OAP - Aménagement
 Zonage du PLU : Ub
 Surface nette résidentielle : 0,48 ha

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes du Réquistanais
 Mission : Elaboration du PLUi
 Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN
 Réalisation : OCTÉHA



-  Périètre d'OAP Aménagement
- Accompagner une production d'habitat favorisant la densification**
-  Espace dédié à la construction d'habitations
- Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère**
- Trame bocagère existante, protégée selon le titre 2 du règlement*
-  Haies de catégorie 1
-  Haies de catégorie 2
-  Haies de catégorie 3
- Prévoir la desserte tous modes du secteur (localisation de principe)**
-  Accès principal
-  Principe de voie de desserte interne au secteur à usage mixte
-  Circulation douce à prolonger
- Etat des lieux**
-  Emplacement Réservé
-  Courbes de niveau : équidistance de 1 m

1- PRÉSENTATION

La présente OAP est une dent-creuse au coeur du bourg de Réquista, à proximité d'habitations individuelles et des équipements structurants. Sa position stratégique dans au sein de l'urbanisation existante confère à ce secteur divers enjeux :

- En termes d'intégration paysagère et architecturale, il conviendra d'assurer la transition qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions, en tenant compte des enjeux paysagers et environnementaux.
- D'assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement entre le site et le reste de l'agglomération.

Selon l'évaluation environnementale, le site de l'OAP se compose d'une prairie de fauche présentant un enjeu environnemental très faible.

2- DISPOSITIONS

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Forme urbaine

Le secteur a une vocation mixte, privilégiant l'habitat, notamment individuel.

Nombre minimum de lots à produire

Minimum de 7 lots

Densité minimale nette

14 logements / Ha

Mixité sociale

Non réglementé

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur des continuités écologiques, et prendre en compte l'existant dans les opérations d'aménagement

Les éléments paysagers, patrimoniaux ou environnementaux référencés sur le document graphique au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus pour :

- Garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le paysage
- Assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions
- Limiter l'impact visuel de ces dernières.
- Préserver leur intérêt écologique ou patrimonial

Pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers et d'intégration des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.6) et au Titre 2 du règlement du PLUi.

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

Ce secteur doit privilégier la création d'accès en cohérence avec l'existant, en veillant aux mesures de sécurité et de bonne visibilité.

Une voie de desserte interne sera aménagée en cohérence avec les réseaux existants sur la parcelle. Les accès privés seront de préférence groupés (deux par deux au minimum).

La voie de desserte sera traitée en matériau durable (exception: liaisons douces) et aura une vocation mixte.

L'aménagement d'un dégagement sera privilégié afin de permettre l'arrêt d'un véhicule au droit de chaque accès privatif (hors accès piéton). Cet aménagement vise à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.

Une liaison douce sera aménagée qui reliera l'Avenue de la Fontblanche au lotissement La Lande.



9.6- Secteur 1AU - Boa



9.6 - REQUISTA - Boa

Type d'OAP : OAP - Aménagement
 Zonage du PLU : 1AU
 Surface nette résidentielle : 0,38 ha

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes du Réquistanais
 Mission : Elaboration du PLUi
 Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN
 Réalisation : OCTÉHA



- Périmètre d'OAP Aménagement
- Accompagner une production d'habitat favorisant la densification**
- Espace dédié à la construction d'habitations
- Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère**
- Zones humides
- Trame bocagère existante, protégée selon le titre 2 du règlement*
- Haies de catégorie 2
- Haies de catégorie 3
- Arbres remarquables protégés selon le titre 2 du règlement
- Murets, protégés selon le titre 2 du règlement*
- Murets de catégorie 1
- Murets de catégorie 2
- Murets de catégorie 3
- Prévoir la desserte tous modes du secteur (localisation de principe)**
- ➔ Accès principal
- Principe de voie de desserte interne au secteur à usage mixte
- XX Accès directs interdits depuis la voie
- Etat des lieux**
- Périmètres de réciprocité agricole
- Courbes de niveau : équidistance de 1 m

1- PRÉSENTATION

La présente OAP se situe à l'interface entre le bourg de Réquista et le village de Boa, à proximité d'habitations individuelles. Sa position stratégique dans la continuité de l'urbanisation existante confère à ce secteur divers enjeux :

- En termes d'intégration paysagère et architecturale, il conviendra d'assurer la transition qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions, en tenant compte des enjeux paysagers et environnementaux.
- D'assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement entre le site et le reste de l'agglomération.

Selon l'évaluation environnementale, le site de l'OAP se compose d'une prairie naturelle présentant un enjeu environnemental faible.

2- DISPOSITIONS

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

ECHÉANCIER PRÉVISIONNEL

Court à moyen terme et phasage à très long terme

MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Forme urbaine

Le secteur a une vocation mixte, privilégiant l'habitat, notamment individuel.

Nombre minimum de lots à produire

Minimum de 4 lots

Densité minimale nette

14 logements / Ha

Mixité sociale

Non réglementé

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur des continuités écologiques, et prendre en compte l'existant dans les opérations d'aménagement

Les éléments paysagers, patrimoniaux ou environnementaux référencés sur le document graphique au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus pour :

- Garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le paysage
- Assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions
- Limiter l'impact visuel de ces dernières.
- Préserver leur intérêt écologique ou patrimonial

Pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers et d'intégration des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.6) et au Titre 2 du règlement du PLUi.

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

Ce secteur doit privilégier la création d'accès en cohérence avec l'existant, en veillant aux mesures de sécurité et de bonne visibilité.

Les accès privés directs depuis la RD44 sont interdits.

La desserte du secteur sera aménagée depuis un accès à la RD44. Cette voie de desserte sera traitée en matériau durable (exception : liaisons douces) et auront une vocation mixte.

Les accès privés seront de préférence groupés (deux par deux au minimum).

De même, l'aménagement d'un dégagement sera privilégié afin de permettre l'arrêt d'un véhicule au droit de chaque accès privatif (hors accès piéton). Cet aménagement vise à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.

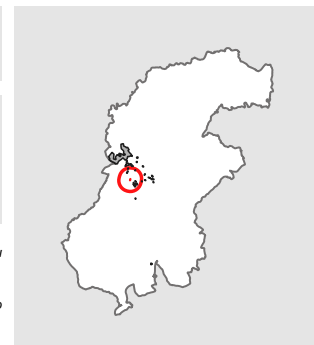
9.7- Secteur Ub - Chemin de la Gravasse



9.7 - REQUISTA - Chemin de la Gravasse

Type d'OAP : OAP - Aménagement
Zonage du PLU : Ub
Surface nette résidentielle : 0,24 ha

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes du Réquistanais
Mission : Elaboration du PLUi
Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN
Réalisation : OCTÉHA



- Périmètre d'OAP Aménagement
- Accompagner une production d'habitat favorisant la densification**
- Espace dédié à la construction d'habitations
- Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère**
- Trame bocagère existante, protégée selon le titre 2 du règlement*
- Haies de catégorie 1
- Haies de catégorie 3
- Prévoir la desserte tous modes du secteur (localisation de principe)**
- Accès principal
- Etat des lieux**
- Courbes de niveau : équidistance de 1 m

1- PRÉSENTATION

La présente OAP est un résidu de l'aménagement du lotissement du chemin de la Gravasse. Sa position stratégique dans la continuité de l'urbanisation existante confère à ce secteur divers enjeux :

- En termes d'intégration paysagère et architecturale, il conviendra d'assurer la transition qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions, en tenant compte des enjeux paysagers et environnementaux.
Ce secteur se compose d'éléments paysagers et écologiques (haies remarquables) qu'il conviendra de prendre en considérations dans les opérations d'aménagement d'ensemble.
- D'assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement entre le site et le reste de l'agglomération.

Selon l'évaluation environnementale, le site de l'OAP se compose d'une prairie de fauche présentant un enjeu environnemental faible.

2- DISPOSITIONS

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Forme urbaine

Nombre minimum de lots à produire

Densité minimale nette

Mixité sociale

Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Le secteur a une vocation mixte, privilégiant l'habitat, notamment individuel.

Minimum de 3 lots

14 logements / Ha

Non réglementé

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur des continuités écologiques, et prendre en compte l'existant dans les opérations d'aménagement

Les éléments paysagers référencés sur le document graphique au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus pour :

- Garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le paysage
- Assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions
- Limiter l'impact visuel de ces dernières.
- Préserver leur intérêt écologique ou patrimonial

Pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers et d'intégration des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.6) et au Titre 2 du règlement du PLUi.

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

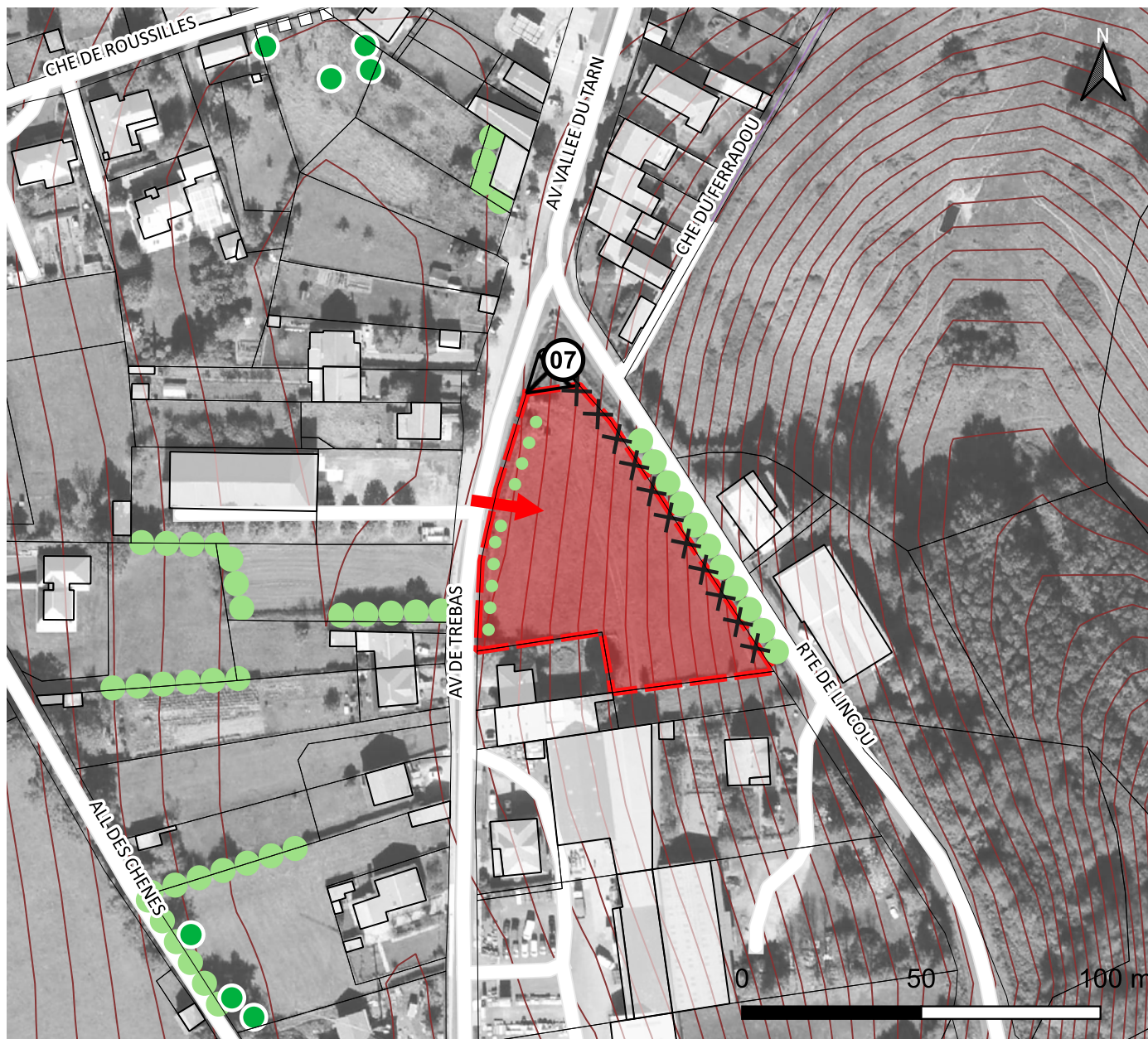
Ce secteur doit privilégier la création d'accès en cohérence avec l'existant depuis le chemin de la Gravasse au Sud du secteur, en veillant aux mesures de sécurité et de bonne visibilité.

Les accès privés seront de préférence groupés (deux par deux au minimum).

De même, l'aménagement d'un dégagement sera privilégié afin de permettre l'arrêt d'un véhicule au droit de chaque accès privatif (hors accès piéton). Cet aménagement vise à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.



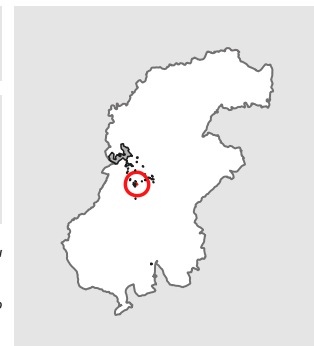
9.8- Secteur Ub - La Peyrade













9.8 - REQUISTA - La Peyrade

Type d'OAP : OAP - Aménagement
 Zonage du PLU : Ub
 Surface nette résidentielle : 0,30 ha

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes du Réquistanais
 Mission : Elaboration du PLUi
 Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN
 Réalisation : OCTÉHA



-  Périmètre d'OAP Aménagement
- Accompagner une production d'habitat favorisant la densification**
-  Espace dédié à la construction d'habitations
- Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère**
- Trame bocagère existante, protégée selon le titre 2 du règlement*
-  Haies de catégorie 2
-  Haies de catégorie 3
-  Arbres remarquables protégés selon le titre 2 du règlement
- Murets, protégés selon le titre 2 du règlement*
-  Murets de catégorie 3
- Prévoir la desserte tous modes du secteur (localisation de principe)**
-  Accès principal
-  Accès directs interdits depuis la voie
- Etat des lieux**
-  Emplacement Réserve
-  Courbes de niveau : équidistance de 1 m

1- PRÉSENTATION

La présente OAP se situe en sortie Sud du bourg de Réquista. Sa position stratégique dans la continuité de l'urbanisation existante confère à ce secteur divers enjeux:

- En termes d'intégration paysagère et architecturale, il conviendra d'assurer la transition qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions, en tenant compte des enjeux paysagers et environnementaux.
Ce secteur se compose d'éléments paysagers et écologiques (haies remarquables) qu'il conviendra de prendre en considérations dans les opérations d'aménagement d'ensemble.
- D'assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement entre le site et le reste de l'agglomération.

Selon l'évaluation environnementale, le site de l'OAP se compose d'une prairie artificielle ou temporaire entourée de haies à enjeu à l'Est et à l'Ouest, qu'il convient de préserver.

2- DISPOSITIONS

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Forme urbaine

Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que la première, le cas échéant, anticipe la desserte en réseaux de l'ensemble du secteur.

Le secteur a une vocation mixte, privilégiant l'habitat, notamment individuel.

Nombre minimum de lots à produire

Minimum de 4 lots

Densité minimale nette

14 logements / Ha

Mixité sociale

Non réglementé

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur des continuités écologiques, et prendre en compte l'existant dans les opérations d'aménagement

Les éléments paysagers référencés sur le document graphique au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus pour :

- Garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le paysage
- Assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions
- Limiter l'impact visuel de ces dernières.
- Préserver leur intérêt écologique ou patrimonial

Pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers et d'intégration des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.6) et au Titre 2 du règlement du PLUi.

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

Ce secteur doit privilégier la création d'accès en cohérence avec l'existant, en veillant aux mesures de sécurité et de bonne visibilité.

Les accès seront aménagés depuis la RD 344 à l'Ouest du secteur. Des accès directs seront autorisés depuis cette voie.

La future voie de desserte sera traitée en matériau durable (exception: liaisons douces) et aura une vocation mixte.

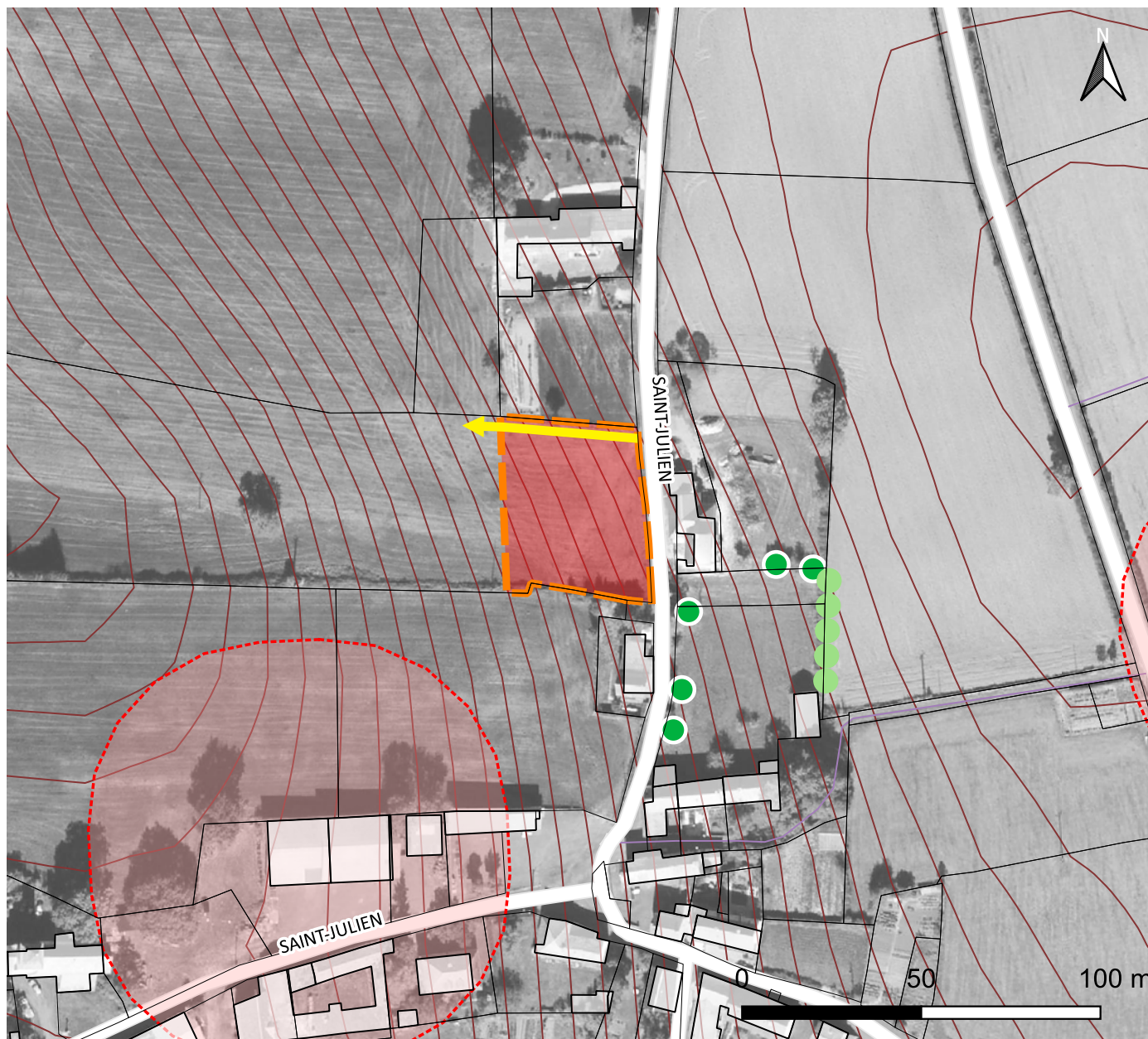
De même, l'aménagement d'un dégagement sera privilégié afin de permettre l'arrêt d'un véhicule au droit de chaque accès privatif (hors accès piéton). Cet aménagement vise à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.

Une ouverture dans une haie existante en limite Ouest du Site sera autorisée sous réserve d'envisager une compensation (cf Titre 2 du règlement).

L'accès par la RD 902 à l'Est du secteur est interdit du fait de la circulation importante sur cet axe.



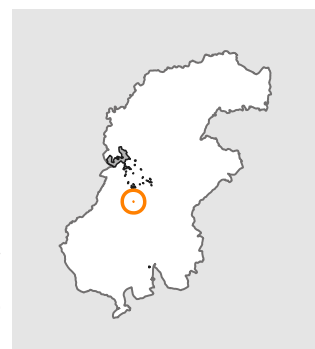
9.9- Secteur Ub - Saint-Julien



9.9 - REQUISTA - Saint-Julien

Type d'OAP : OAP - Aménagement
Zonage du PLU : Ub
Surface nette résidentielle : 0,14 ha

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes du Réquistanais
Mission : Elaboration du PLUi
Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN
Réalisation : OCTÉHA



- Périètre d'OAP Densité
- Accompagner une production d'habitat favorisant la densification**
- Espace dédié à la construction d'habitations
- Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère**
- Trame bocagère existante, protégée selon le titre 2 du règlement*
- Haies de catégorie 2
- Alignement d'arbres remarquables de catégorie 2
- Arbres remarquables protégés selon le titre 2 du règlement
- Prévoir la desserte tous modes du secteur (localisation de principe)**
- Accès agricole à préserver
- Etat des lieux**
- Périmètres de réciprocité agricole
- Courbes de niveau : équidistance de 1 m

1- PRÉSENTATION

La présente OAP se situe en continuité du village de Saint-Julien. Sa position stratégique dans la continuité de l'urbanisation existante confère à ce secteur divers enjeux :

- En termes d'intégration paysagère et architecturale, il conviendra d'assurer la transition qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions, en tenant compte des enjeux paysagers et environnementaux.
- D'assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement entre le site et le reste de l'agglomération.

D'un point de vue paysager et environnemental, il s'agit d'un champ cultivé (céréale), présentant un enjeu environnemental faible.

2- DISPOSITIONS

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Forme urbaine

Le secteur a une vocation mixte, privilégiant l'habitat, notamment individuel.

Nombre minimum de lots à produire

Minimum de 2 lots

Densité minimale nette

14 logements / Ha

Mixité sociale

Non réglementé

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur des continuités écologiques, et prendre en compte l'existant dans les opérations d'aménagement

Les éléments paysagers référencés sur le document graphique au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus pour :

- Garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le paysage
- Assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions
- Limiter l'impact visuel de ces dernières.
- Préserver leur intérêt écologique ou patrimonial

Pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers et d'intégration des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.6) et au Titre 2 du règlement du PLUi.

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

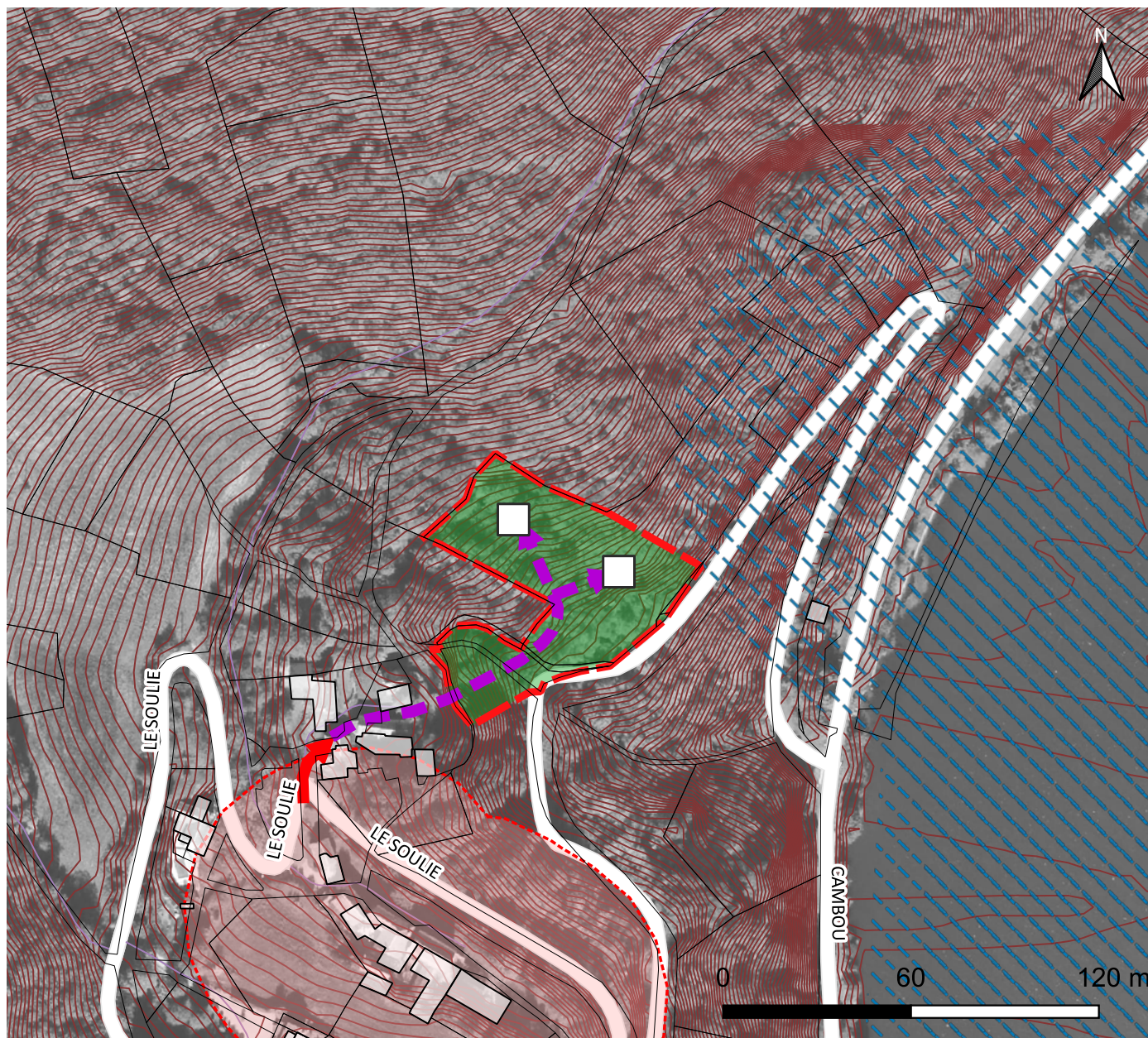
Ce secteur doit privilégier la création d'accès en cohérence avec l'existant, en veillant aux mesures de sécurité et de bonne visibilité.

Les accès privés seront de préférence groupés (deux par deux au minimum).

L'aménagement d'un dégagement sera privilégié afin de permettre l'arrêt d'un véhicule au droit de chaque accès privatif (hors accès piéton). Cet aménagement vise à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.

Un accès agricole au foncier voisin sera maintenu.

9.10- Secteur Nt - Le Soulié



9.10 - REQUISTA - Le Soulie

Type d'OAP : OAP - Aménagement
Zonage du PLU : Nt
Surface nette touristique : 0,36 ha

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes du Réquistanais
Mission : Elaboration du PLUi
Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN
Réalisation : OCTÉHA



- Périmètre d'OAP Aménagement
- Accompagner le développement touristique**
 - Espace dédié au développement touristique
 - Projet de gîte insolite (localisation indicative)
- Prévoir la desserte tous modes du secteur (localisation de principe)**
 - Accès principal
 - Circulation douce à prolonger
- Etat des lieux**
 - Périmètres de réciprocity agricole
 - Zone Inondable - Plan de Surfaces Submersibles du Tarn
 - Courbes de niveau : équidistance de 1 m

1- PRÉSENTATION

La présente OAP se situe en continuité du village du Soulié, sur les Rives du Tarn. Sa position stratégique en continuité de l'urbanisation existante confère à ce secteur divers enjeux :

- De participer à la diversification de l'offre d'hébergements touristiques.
- En termes d'intégration paysagère et architecturale, il conviendra d'assurer la transition qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions, en tenant compte des enjeux paysagers et environnementaux.
Ce secteur se compose d'éléments paysagers et écologiques (boisement de chênes) qu'il conviendra de prendre en considérations dans les opérations d'aménagement d'ensemble.
- D'assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement entre le site et le reste de l'agglomération.

D'un point de vue paysager et environnemental, il s'agit d'un espace boisé en pente, composé de chênes, présentant un enjeu environnemental modéré.

2- DISPOSITIONS

Accompagner le développement touristique

MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Forme urbaine

Le secteur a une vocation touristique, privilégiant l'installation de 2 logements insolites.

Les hébergements créés auront une faible capacité d'accueil. Ainsi, on peut estimer une surface de plancher de 15 m² environ pour des habitats pour 4 personnes au maximum.

Ce projet nécessitera le raccordement au réseau collectif d'adduction en eau potable (SIAEP des Rives du Tarn) disponible à proximité immédiate.

L'objectif est de proposer des hébergements autonomes ne nécessitant aucun réseau. Pour ce faire, différentes pistes sont avancées :

- Electricité fournie par de petits panneaux photovoltaïques intégrés aux habitations,
- Toilettes sèches.



Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, et prendre en compte l'existant dans les opérations d'aménagement

Les éléments paysagers référencés sur le document graphique au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus pour :

- Garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le paysage
- Assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions
- Limiter l'impact visuel de ces dernières.
- Préserver leur intérêt écologique ou patrimonial

Pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers et d'intégration des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.7) et au Titre 2 du règlement du PLUi.

La valorisation de l'écrin paysager du site se traduit notamment par la préservation du boisement de chênes dans lequel s'implante ce projet.

Les aménagements futurs veilleront à la préservation des boisements. L'implantation des hébergements permettra la mise en valeur du milieu naturel dans lequel elles s'inscrivent et visera à limiter les impacts sur le milieu.

Le projet devra minimiser son impact sur le site et favoriser la mise en valeur des continuités écologiques. Cela passera par :

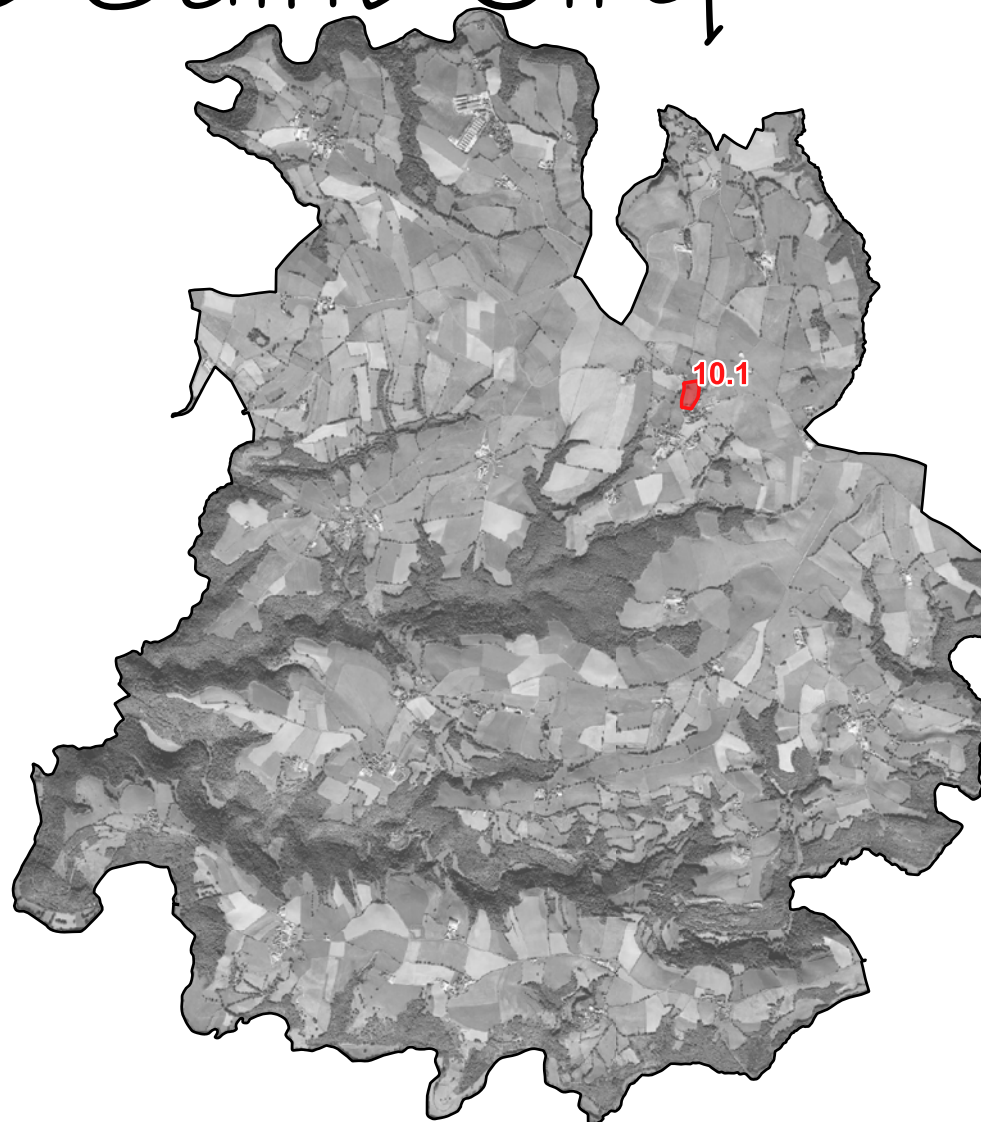
- Les bulles s'implanteront sur une terrasse laissant libres les circulations au sol.
- Favoriser l'utilisation de matériaux locaux (bois,...)
- Limiter l'impact des cheminements par une implantation et un revêtement adaptés au site.




Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

L'accès aux hébergements sera exclusivement piéton.

Des aménagements, respectueux du site, pourront être réalisés afin d'assurer l'accessibilité aux hébergements.

10. Rullac-Saint-Cirq



-  OAP Aménagement
-  OAP Densité
-  OAP de phasage de la Zone d'Activités

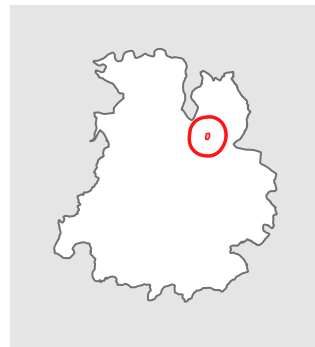
10.1 - Secteur Ub - Stade



10.1 - RULLAC-SAINT-CIRQ - Stade

Type d'OAP : OAP - Aménagement
 Zonage du PLU : Ub
 Surface nette résidentielle : 1,10 ha

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes du Réquistanais
 Mission : Elaboration du PLUi
 Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN
 Réalisation : OCTÉHA



- Périètre d'OAP Aménagement
- Accompagner une production d'habitat favorisant la densification**
- Espace dédié à la construction d'habitations
- Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère**
- Zone non aedificandi, toutes constructions interdites
- Talus
- Trame bocagère existante, protégée selon le titre 2 du règlement*
- Haies de catégorie 1
- Haies de catégorie 2
- Haies de catégorie 3
- Alignement d'arbres remarquables de catégorie 2
- Arbres remarquables protégés selon le titre 2 du règlement
- Prévoir la desserte tous modes du secteur (localisation de principe)**
- Accès principal
- Accès directs interdits depuis la voie
- Etat des lieux**
- Emplacement Réservé
- Périètres de réciprocité agricole
- Courbes de niveau : équidistance de 1 m

1- PRÉSENTATION

La présente OAP se situe sur la partie Nord du Bourg de Rullac-Saint-Cirq, à proximité d'habitations individuelles et des équipements structurants. Sa position stratégique dans la continuité de l'urbanisation existante confère à ce secteur divers enjeux :

- En termes d'intégration paysagère et architecturale, il conviendra d'assurer la transition qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions, en tenant compte des enjeux paysagers et environnementaux.
Ce secteur se compose d'éléments paysagers et écologiques (haies remarquables) qu'il conviendra de prendre en considérations dans les opérations d'aménagement d'ensemble.
- D'assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement entre le site et le reste de l'agglomération.

Selon l'évaluation environnementale, le site de l'OAP se compose d'une prairie de fauche présentant un faible enjeu environnemental. Il est bordé de haies remarquables à préserver.

2- DISPOSITIONS

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

	SECTEUR 1	SECTEUR 2
MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que la première, le cas échéant, anticipe la desserte en réseaux de l'ensemble du secteur.	
Forme urbaine	Le secteur a une vocation mixte, privilégiant l'habitat, notamment individuel.	
Nombre minimum de lots à produire	Minimum de 5 lots	Minimum de 5 lots
Densité minimale nette	1000 m ² / logement	
Mixité sociale	Non réglementé	

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur des continuités écologiques, et prendre en compte l'existant dans les opérations d'aménagement

Les éléments paysagers, patrimoniaux ou environnementaux référencés sur le document graphique au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus pour :

- Garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le paysage
- Assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions
- Limiter l'impact visuel de ces dernières.
- Préserver leur intérêt écologique ou patrimonial

Pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers et d'intégration des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.6) et au Titre 2 du règlement du PLUi.

Des plantations sont à réaliser, afin de valoriser la qualité paysagère du secteur avec le stade. Elles seront mises en oeuvre en tenant compte de l'annexe informative n°3 du règlement - «Préconisations pour les nouvelles plantations».

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

Ce secteur doit privilégier la création d'accès en cohérence avec l'existant, en veillant aux mesures de sécurité et de bonne visibilité.

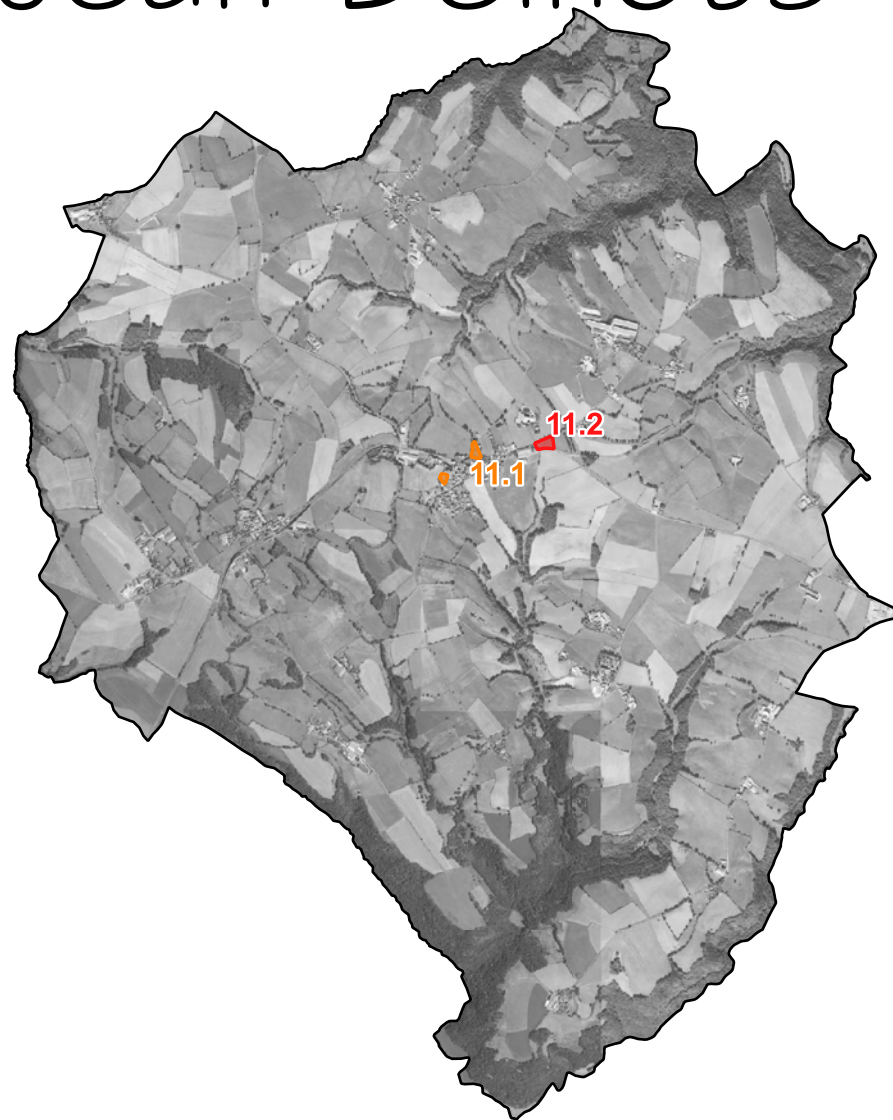
Les accès privés seront de préférence groupés (deux par deux au minimum).




De même, l'aménagement d'un dégagement sera privilégié afin de permettre l'arrêt d'un véhicule au droit de chaque accès privatif (hors accès piéton). Cet aménagement vise à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.

Une ouverture dans une haie existante sera autorisée sous réserve d'envisager une compensation (cf Titre 2 du règlement).



11. Saint-Jean-Deinous



-  OAP Aménagement
-  OAP Densité
-  OAP de phasage de la Zone d'Activités

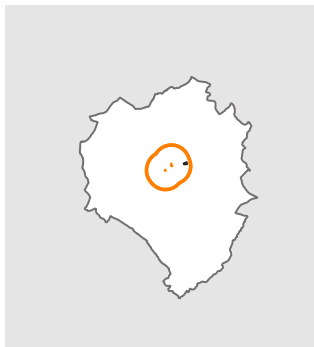
.1 - Secteur Ub - Densité



11.1 - SAINT-JEAN-DELNOUS - Densité

Type d'OAP : OAP - Densité
 Zonage du PLU : Ub
 Nombre de secteurs de l'OAP : 2
 Surface nette résidentielle : 0,46 ha

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes du Réquistanais
 Mission : Elaboration du PLUi
 Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN
 Réalisation : OCTÉHA



- Périmètre d'OAP Densité
- Accompagner une production d'habitat favorisant la densification**
- Espace dédié à la construction d'habitations
- Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère**
- Trame bocagère existante, protégée selon le titre 2 du règlement*
- Haies de catégorie 1
- Haies de catégorie 2
- Haies de catégorie 3
- Alignement d'arbres remarquables de catégorie 1
- Arbres remarquables protégés selon le titre 2 du règlement
- Murets, protégés selon le titre 2 du règlement*
- Murets de catégorie 3
- Etat des lieux**
- Bâti non cadastré
- Périmètres de réciprocité agricole
- Courbes de niveau : équidistance de 1 m

1- PRÉSENTATION

La présente OAP est multisites (4 secteurs). Elle englobe plusieurs ensembles fonciers au sein du bourg de Saint-Jean-Delnous présentant des caractéristiques similaires. Ils se situent tous à proximité directe du centre-bourg et des équipements structurants. Les secteurs environnants présentent une offre diversifiée en matière d'habitat (individuel et groupé), avec une dominante d'habitat individuel. Leurs positions stratégiques confèrent à ces secteurs divers enjeux :

- En termes d'intégration paysagère et architecturale, il conviendra d'assurer la transition qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions, en tenant compte des enjeux paysagers et environnementaux.
Ce secteur se compose d'éléments paysagers et écologiques (Alignement d'arbres) qu'il conviendra de prendre en considérations dans les opérations d'aménagement d'ensemble.
- D'assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement entre le site et le reste de l'agglomération.

Selon l'évaluation environnementale, les différents secteurs de l'OAP se compose de prairies artificielles ou temporaires et de pelouse de jardin, il présente donc un enjeu faible.

ENJEUX ÉCOLOGIQUES DES DIFFÉRENTS SECTEURS DE DENSIFICATION DE LA COMMUNE DE SAINT-JEAN-DELNOUS

N° du secteur	Occupation du sol / habitat naturel	Enjeu
1	Prairie de fauche	Faible
2	Prairie artificielle ou temporaire	Faible

2- DISPOSITIONS

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

	SECTEUR 1	SECTEUR 2
MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.	
Forme urbaine	Le secteur a une vocation mixte, privilégiant l'habitat, notamment individuel.	
Nombre minimum de lots à produire	Minimum de 2 lots	Minimum de 3 lots
Densité minimale nette	1000 m ² / logement	
Mixité sociale	Non réglementé	

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur des continuités écologiques, et prendre en compte l'existant dans les opérations d'aménagement

Les éléments paysagers, patrimoniaux ou environnementaux référencés sur le document graphique au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus pour :

- Garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le paysage
- Assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions
- Limiter l'impact visuel de ces dernières.
- Préserver leur intérêt écologique ou patrimonial

Pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers et d'intégration des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.7) et au Titre 2 du règlement du PLUi.

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

Ces secteurs doivent privilégier la création d'accès en cohérence avec l'existant, en veillant aux mesures de sécurité et de bonne visibilité.

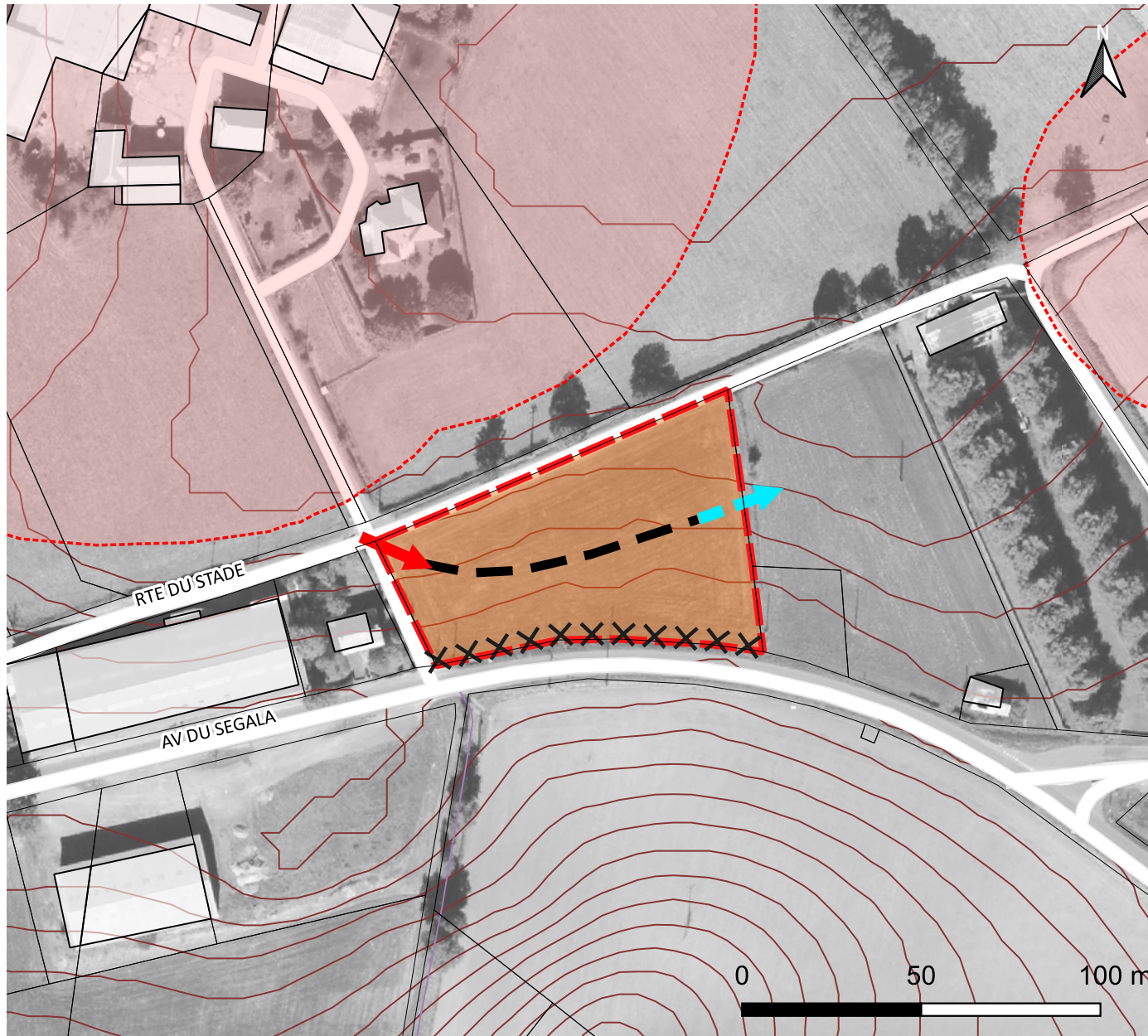
La desserte sera aménagée de préférence depuis la voie existante.

Les accès privés seront de préférence groupés (deux par deux au minimum).

De même, l'aménagement d'un dégagement sera privilégié afin de permettre l'arrêt d'un véhicule au droit de chaque accès privatif (hors accès piéton), aménagement visant à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.

Une ouverture dans une haie existante sera autorisée sous réserve d'envisager une compensation (cf Titre 2 du règlement).

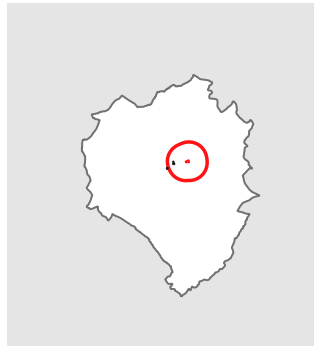
.2- Secteur Ub - Le Cun



11.2 - SAINT-JEAN-DELNOUS - Le Cun

Type d'OAP : OAP - Aménagement
Zonage du PLU : Ub
Surface nette résidentielle : 0,38 ha

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes du Réquistanais
Mission : Elaboration du PLUi
Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN
Réalisation : OCTÉHA



- Périètre d'OAP Aménagement
- Accompagner une production d'habitat favorisant la densification**
- Espace dédié à la construction d'habitations
- Prévoir la desserte tous modes du secteur (localisation de principe)**
- Accès principal
- Principe de voie de desserte interne au secteur à usage mixte
- Voie en attente pour une extension future
- Accès directs interdits depuis la voie
- Etat des lieux**
- Périètres de réciproité agricole
- Courbes de niveau : équidistance de 1 m

1- PRÉSENTATION

La présente OAP se situe en continuité à l'Est du bourg de Saint-Jean-Delnous, a proximité d'habitations individuelles. Sa position stratégique dans la continuité de l'urbanisation existante confère à ce secteur divers enjeux :

- En termes d'intégration paysagère et architecturale, il conviendra d'assurer la transition qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions, en tenant compte des enjeux paysagers et environnementaux.
- D'assurer la continuité des circulations pour tous les modes de déplacement entre le site et le reste de l'agglomération, et en anticipant les besoins futurs, dans le cadre, le cas échéant, d'une prochaine extension de l'urbanisation.

Selon l'évaluation environnementale, le site de l'OAP se compose d'une culture présentant un enjeu environnemental faible.

2- DISPOSITIONS

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Forme urbaine

Le secteur a une vocation mixte, privilégiant l'habitat, notamment individuel.

Nombre minimum de lots à produire

Minimum de 4 lots

Densité minimale nette

1000 m² / logement

Mixité sociale

Non réglementé

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, et prendre en compte l'existant dans les opérations d'aménagement

Les éléments paysagers, patrimoniaux ou environnementaux référencés sur le document graphique au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus pour :

- Garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le paysage
- Assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions
- Limiter l'impact visuel de ces dernières.
- Préserver leur intérêt écologique ou patrimonial

Pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers et d'intégration des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.6) et au Titre 2 du règlement du PLUi.

Mise en valeur des continuités écologiques

Ce secteur est localisé à proximité d'un corridor écologique sous pression, en raison notamment de la proximité du bourg de Saint-Jean-Delnous et de la RD903.

Aucune continuité écologique fonctionnelle ne passe par le secteur d'OAP, les boisements et haies structurants étant situés à distance du secteur. Sa délimitation permet donc de préserver ces continuités écologiques.

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

Ce secteur doit privilégier la création d'accès en cohérence avec l'existant depuis l'axe de circulation au Nord du secteur, en veillant aux mesures de sécurité et de bonne visibilité.

La future voie de desserte devra être traitée en matériau durable (exception: liaisons douces) et aura une vocation mixte.

Depuis la voie de desserte (existant ou future), les accès privés seront de préférence groupés (deux par deux au minimum).

De même, l'aménagement d'un dégagement sera privilégié afin de permettre l'arrêt d'un véhicule au droit de chaque accès privatif (hors accès piéton). Cet aménagement vise à supprimer tout empiétement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.

Une voie en attente pour une potentielle extension du site vers l'Est pourra être mise en place.

La continuité des déplacements doux entre le centre bourg et la salle communale De Fatima devra être intégrée aux opérations d'aménagement d'ensemble.

L'accès par la RD 903 au Sud sera interdit.

12. Réquista - Saint-Jean-Del-nous

12.1 - Déplacement

1- PRÉSENTATION

Les bourgs de Réquista et de Saint-Jean-Delnous sont relativement proches géographiquement. Ils sont aujourd'hui reliés par la RD 903. Le village de Lincou, sur la commune de Réquista, est particulièrement attractif du fait : de sa localisation dans la vallée du Tarn, du caractère patrimonial du village, ou encore de la présence d'un camping et d'un restaurant. Le village est aujourd'hui relié à Réquista par la RD 902 qui est aussi le principal accès à la vallée du Tarn par la route.

Ainsi, dans les deux cas de figure des voies existent mais ne sont pas adaptées à la découverte du territoire, aux pratiques sportives de plein air, ni équipées pour les modes doux.

Ainsi, afin de proposer des solutions de mobilités innovantes, les élus ont souhaité se doter d'une vision globale en matière de déplacements à l'échelle du bourg de Saint-Jean-Delnous, du bourg de Réquista, et du village de Lincou.

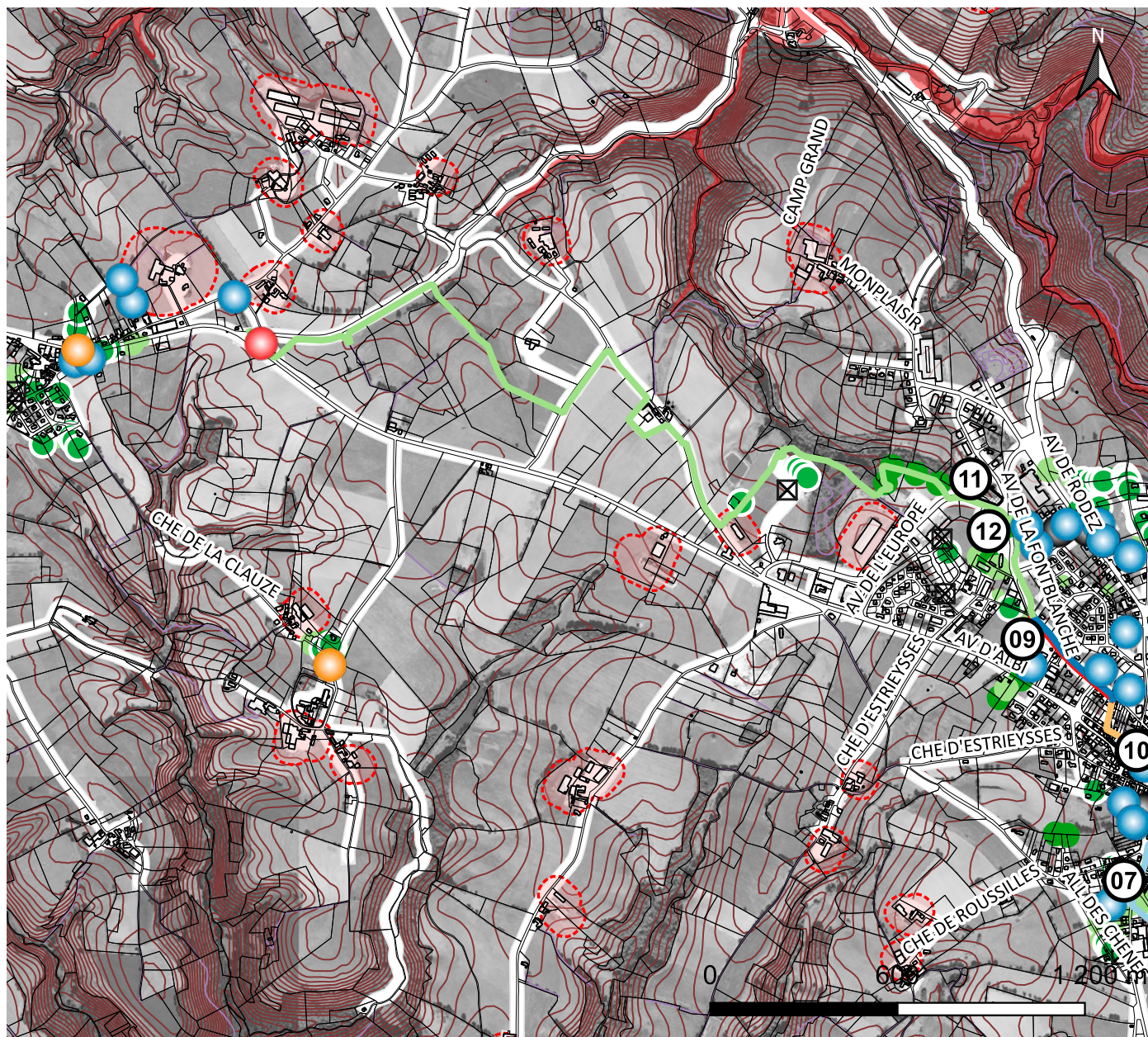
2- DISPOSITIONS

Accompagner et sécuriser les échanges doux entre Saint-Jean-Delnous et Réquista

Les bourgs de Réquista et Saint-Jean-Delnous sont situés à 3,5Km à vol d'oiseau. Ce sont deux entités polarisantes en raison des équipements présents sur les deux bourgs.

La RD 903 qui les relie est un axe de déplacements majeur en reliant Réquista à Albi.

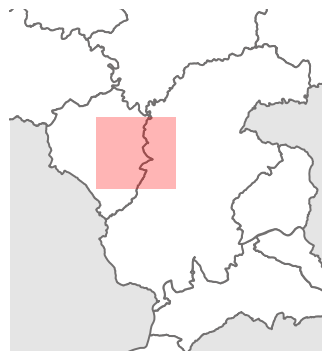
Les deux communes portent un projet commun de voie verte qui permettrait de relier, en modes doux et en site propre, les deux localités. L'objectif est de proposer un parcours naturel et champêtre, en continuité des équipements existants sur les deux bourgs, qui soit parfaitement distinct de la RD 903.



12.1 - REQUISTA - SAINT-JEAN-DELNOUS - Déplacements

Type d'OAP : Déplacement
 Tronçon : Voie verte Saint-Jean-Delnous - Requista

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes du Réquistanais
 Mission : Elaboration du PLUI
 Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN
 Réalisation : OCTÉHA



Structuration urbaine

- Equipements
- Parkings existants
- Parking à créer
- Arrêts de bus

Mobilité

- Aire piétonne
- Trottoir
- Piste cyclable bi-directionnelle
- Bande cyclable créant une liaison cyclosportive
- Voie verte

Etat des lieux

- ✕ Maisons non cadastrées
- EP Emplacement Réservé
- Périmètres de réciprocité agricole

Zonage réglementaire du PPRi Ceor Giffou

- Zone rouge foncé
- Courbes de niveau : équidistance de 5 m

Assurer la liaison entre les équipements du bourg de Réquista

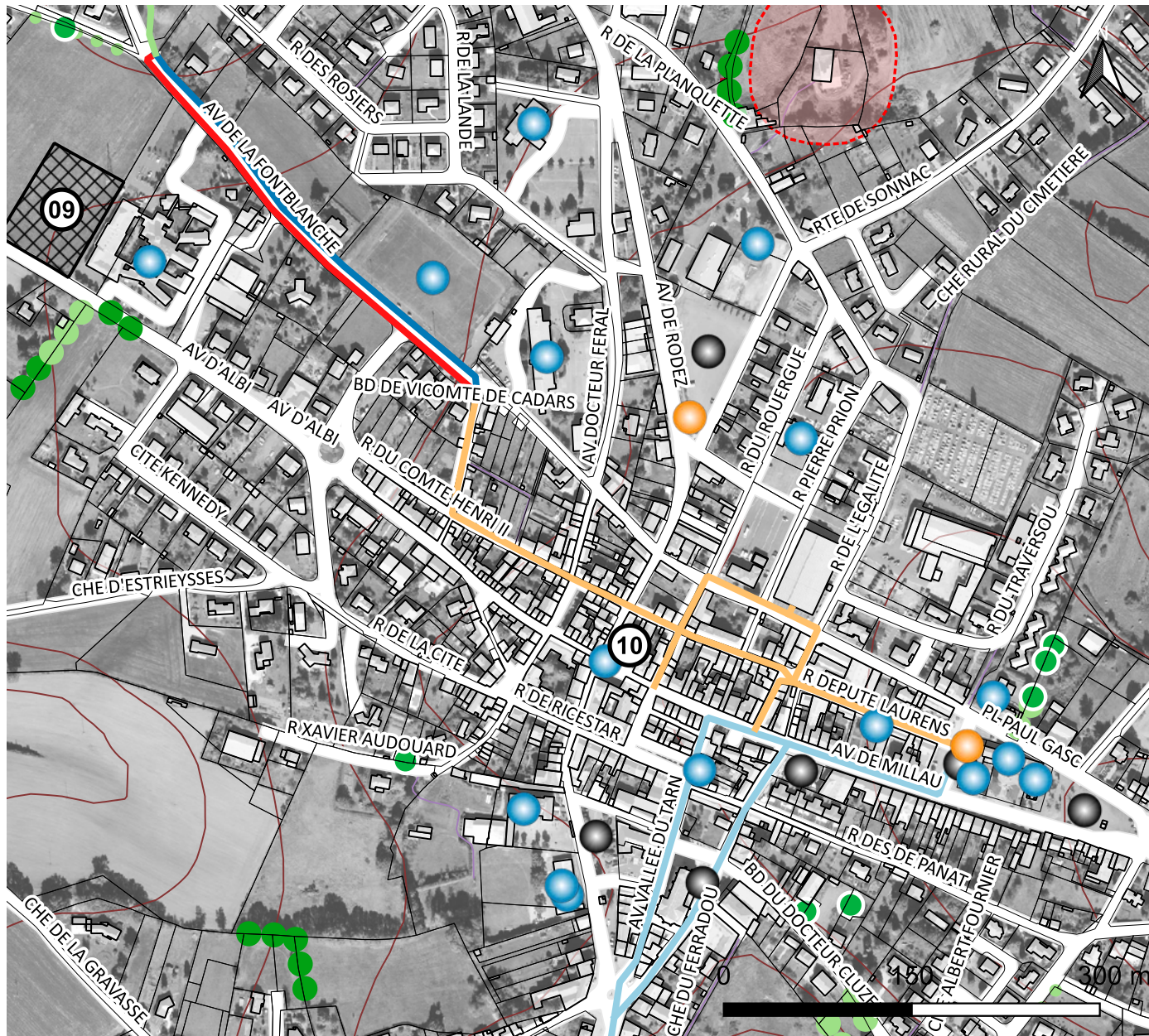
Le Bourg de Réquista compte de nombreux Commerces, équipements et services. Depuis plusieurs années, la collectivité a aménagé des cheminements doux afin de relier les différents pôles d'équipement du bourg.

En lien avec le projet de voie verte reliant Réquista à Saint-Jean-Delnous, les élus souhaitent poursuivre la structuration du maillage viaire au sein du Bourg de Réquista.

Valoriser le trajet entre le bourg de Réquista et Lincou par la matérialisation d'une liaison cyclosportive

L'accès à Lincou depuis le Bourg de Réquista se fait par la RD 902. Il s'agit d'un axe de circulation majeur qui relie notamment Luc-La-Primaube à Lodève.

Le profil altimétrique de ce tronçon est particulièrement intéressant pour les cycliste.



12.1 - REQUISTA - SAINT-JEAN-DELNOUS- Déplacements

Type d'OAP : Déplacement
Tronçon : Bourg de Réquista

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes du Réquistanais
Mission : Elaboration du PLUI
Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN
Réalisation : OCTÉHA



Structuration urbaine

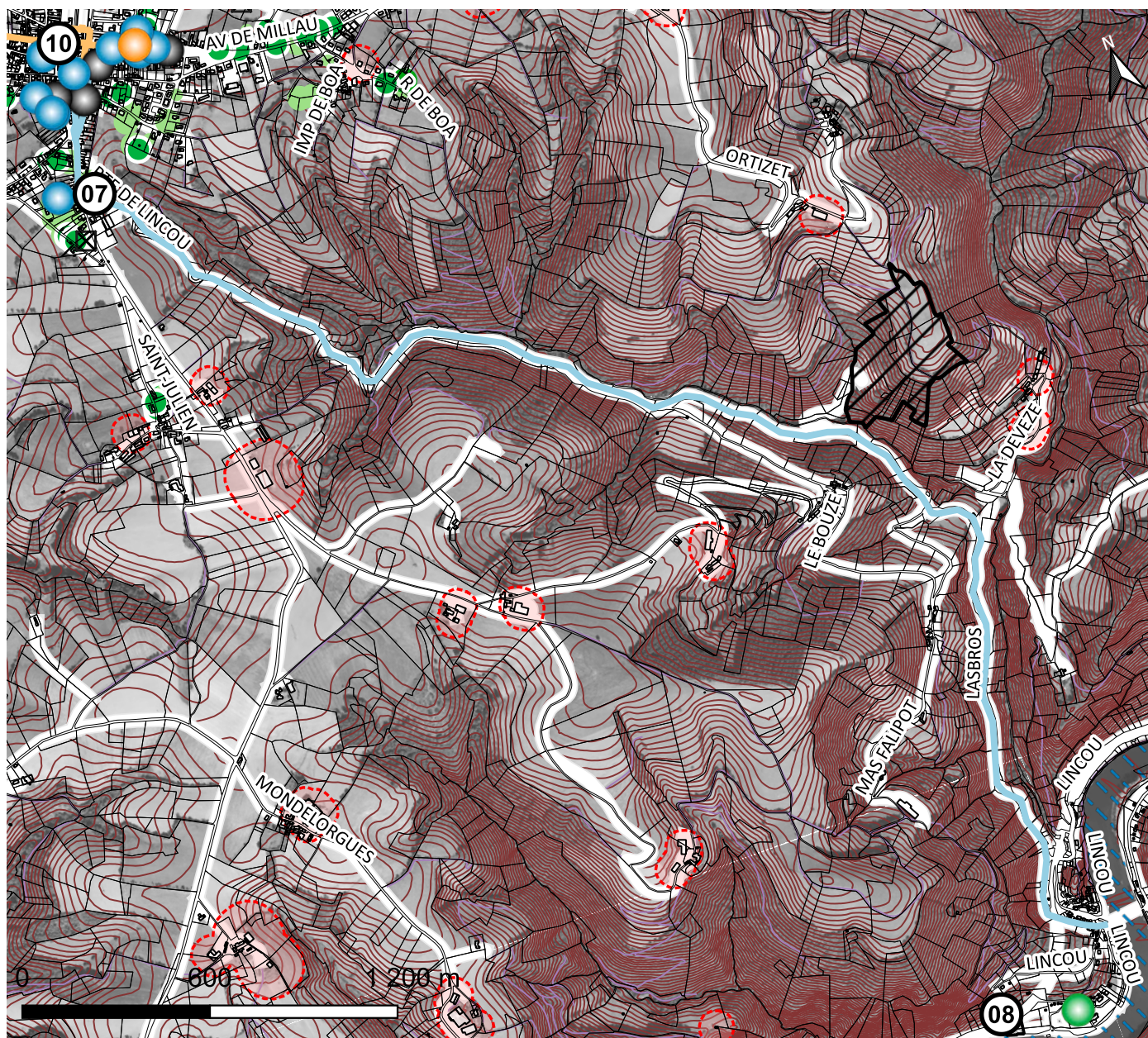
- Equipements
- Parkings existants
- Arrêts de bus

Mobilité

- Aire piétonne
- Trottoir
- Piste cyclable bi-directionnelle
- Bande cyclable créant une liaison cyclosportive
- Voie verte

Etat des lieux

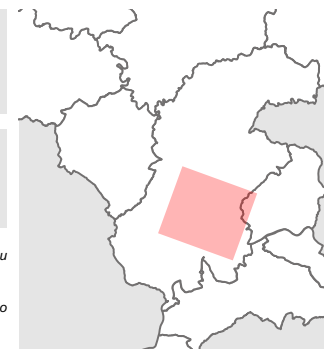
- Emplacement Réservé
- Périmètres de réciprocité agricole
- Courbes de niveau : équidistance de 5 m



12.1 - REQUISTA - SAINT-JEAN-DELNOUS - Déplacements

Type d'OAP : Déplacement
Tronçon : Véloroute Réquista - Lincou

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes du Réquistanais
Mission : Elaboration du PLUI
Sources : Cadastre PCI vecteur 2020 // Orthophoto 2019, IGN
Réalisation : OCTÉHA



Structuration urbaine

- Equipements
- Parkings existants
- Arrêts de bus
- Camping de Lincou

Mobilité

- Aire piétonne
- Trottoir
- Piste cyclable bi-directionnelle
- Bande cyclable créant une liaison cyclosportive
- Voie verte

Etat des lieux

- ✕ Maisons non cadastrées
- EP Emplacement Réservé
- Périmètres de réciprocité agricole

Zonage réglementaire du PPRi Ceor Giffou

- Zone rouge foncé
- Zone Inondable - Plan de Surfaces Submersibles du Tam
- Courbes de niveau : équidistance de 5 m